

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament pel Ple Municipal celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



Cristina Marrón Pinares

**MODIFICACION NO 6 DE LAS NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU
ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE CALA LLENYA**



SUMARIO

AVANCE
TRÁMITE AMBIENTAL
MEMORIA JUSTIFICATIVA
NORMAS URBANÍSTICAS
FICHAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN
MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES
ANEXOS



Diligència que emet la Secretària per fer constar que la presentada s'ha aprovada per una part de la Modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu aprovada definitivament pel Plebiscit celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Santa Eulària des Riu, a lloc de la signatura.
Catalunya, a lloc de la signatura.
Ajuntament de Santa Eulària des Riu

AVANCE

Diligència que emet la Secretària per fer constar que a present documenta l'Acta de la modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament pel Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



Catalina Ujevas Planells



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA EULÀRIA DES RIU. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE CALA LLENYA.

I. AVANCE

1 Las vigentes Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu (NNSS), definitivamente aprobadas en fecha 23.11.2011, determinan en el artículo 7.1.03 de sus Normas urbanísticas (NNUU) que la totalidad de zonas turísticas del término, entre las que incluye el núcleo de Cala Llenya, deben ser objeto de ordenación mediante Plan especial, a desarrollar preferentemente por el sistema de compensación y que tendrá por finalidades:

- a. Definir las condiciones de la ordenación, teniendo en cuenta las características básicas de los tejidos preexistentes pero ajustándola a lo dispuesto por las Normas 33, 68, 69 y 78 del PTI.
- b. Determinar las actuaciones necesarias respecto de los sistemas de infraestructuras y equipamientos.
- c. Delimitar los ámbitos de gestión precisos para garantizar la ejecución de sus determinaciones
- e. Contemplar, en su caso, operaciones de intercambio y reconversión

2 A fin de cumplimentar lo anterior en lo que al núcleo de Cala Llenya se refiere, y una vez que los trabajos de elaboración del mismo habían alcanzado un grado suficiente de definición, en fecha 26.07.2012 se sometió a información pública el documento del Avance del Plan especial de Cala Llenya, documento en el que, por necesidades derivadas de la ordenación establecida, ya se contemplaba la incorporación al ámbito de la zona de determinadas piezas de terrenos clasificadas como suelo rústico por las NNSS, incorporación que, en aplicación de la legislación vigente no resulta factible para la figura del Plan especial y obliga a definir la ordenación de la zona mediante la figura de una Modificación de las NNSS, único instrumento de planeamiento facultado para ello y que, por tanto, viene a establecer la ordenación definitiva de la zona turística de Cala Llenya sustituyendo a la ordenación de carácter transitorio hasta ahora definida para la misma por las NNSS.



Avance



Diligència que emet la Secretaria per fer constar que s'ha presentat i s'ha aprovat la modificació de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament pel Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

La Secretaria
Marta Planells



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

3 El Avance distinguía en el núcleo de Cala Llenya los dos ámbitos de planeamiento diferenciado en base a los que se desarrolló urbanísticamente el núcleo: el resultante del desarrollo del Plan parcial de Cala Leña La Joya de 1974 (ámbito en adelante identificado como La Joya) y el resultante del desarrollo de las determinaciones del PDSU de 1988 (ámbito en adelante identificado como Cala Llenya), y contemplaba como propuestas básicas las siguientes:

3.1 Respecto de la franja de costa acantilada común a los dos ámbitos, que confluye en la playa de Cala Llenya y algunos de cuyos tramos son hoy en día practicables peatonalmente, ponerla en valor y hacer posible el uso público de toda ella mediante:

- Su calificación como Espacio Libre Público ampliando los ámbitos de los trazados peatonales a fin de que pudieran recorrerse con seguridad.
- La creación de nuevos accesos a dichos trazados desde el interior
- La redacción de un proyecto detallado del recorrido, que contemplara su acondicionamiento con el mínimo impacto en sus valores naturales actuales.



Ámbito de La Joya

3.2 En el ámbito de La Joya:

- Recalificar para uso turístico la parcela comercial prevista por el Plan parcial junto a la playa, así como la parcela colindante residencial a fin de posibilitar la creación de un establecimiento turístico de alto nivel, que con su oferta complementaria ofreciera unos servicios de restauración de calidad de los que actualmente carece la playa.
- Recalificar como Espacio Libre Público la parcela comercial sin edificar, trasladando su aprovechamiento mediante la recalificación para uso residencial unifamiliar de los terrenos calificados para uso deportivo al final de la calle Es Vedrú y prolongar la calle Espalmador para permitir el acceso al camino rural existente.
- Respetar el aprovechamiento definido por el Plan parcial en la totalidad de las parcelas.
- Proponer un concurso de Anteproyectos para el desarrollo de una construcción singular de uso lúdico en la parcela de equipamiento municipal.

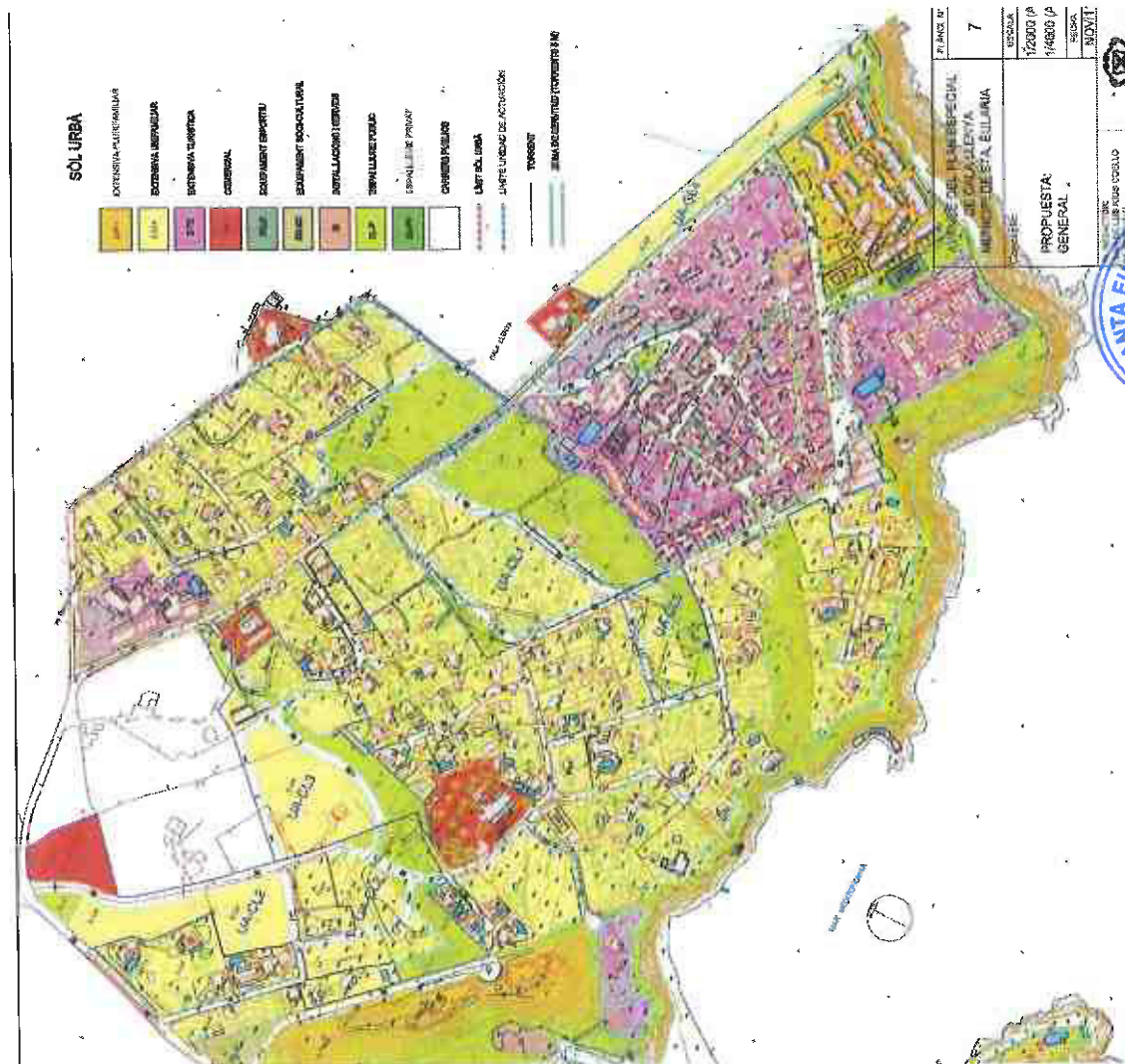
3.3 En el ámbito de Cala Llenya:

- Redelimitar el Espacio Libre Público que bordea la costa, para hacer viable su utilización como paseo, estudiando con detalle la topografía de cada tramo.



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARNS)

- b. Recuperar las zonas boscosas no construidas, creando una red de corredores verdes de comunicación entre el interior y la costa, mejorando la conectividad peatonal del conjunto.
- c. Revisar y completar el trazado viario de la zona, ensanchando a 11 m la sección de los viales principales, completándolos en ciertos casos y mejorando su trazado en otros, cerrando la trama viaria evitando los fondos de saco, y proponiendo sentidos de circulación que permitan recorridos lógicos y más plazas de aparcamiento.
- d. En el ámbito de la UA-CL2, que se amplía incorporando terrenos reclasificados como urbanos, modificar el vial principal para hacer más suave su trazado, sustituir los terrenos de usos deportivo por espacios libres públicos, permitiendo crear una plaza a la entrada del Restaurante Cala Leña y prolongando la red de dichos espacios hasta el ámbito del Plan parcial permitiendo el acceso peatonal hacia la playa de Cala Leña, mejorando la conectividad de la zona.
- e. Crear una nueva UA-CL3, casi toda ella en suelo reclasificado como urbano a fin de compensar las cesiones necesarias para cerrar la trama viaria existente, así como el EL-P que une el extremo norte del sector con la playa, completando el corredor verde que cruza transversalmente la zona.
- f. Crear una nueva UA-CL4 discontinua a fin de, por un lado, facultar el ensanche a 11 m del vial principal y la compleción de las calles de la zona norte, evitando fondos de saco; y, por otro, compensar a los propietarios de las parcelas que fueron urbanas en la época en que se aplicó el PDSU y ahora se califican como EL-P, a fin de mantener la masa boscosa en ellas existente.
- g. Crear la nueva UA-CL5 a fin de obtener la cesión de una calle y de un EL-P.
- h. Recalificar para uso turístico los terrenos de uso residencial unifamiliar situados sobre el acantilado de la playa a fin de estimular la creación de alojamientos turísticos de alto nivel.



Àmbit de Cala Llenya



Dilegència que emet la Secretària d'Urbanisme i Ordenació del Territori de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, a proposta de l'Àrea de Urbanisme i Ordenació del Territori, en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
 La Secretària,
 Catalina Vicens Planells



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

4 Con arreglo a los criterios señalados, el Avance contemplaba la inclusión en área de desarrollo urbano de un total de 769.583 m² que resultaban ordenados con arreglo a las siguientes calificaciones:

a. Zona extensiva unifamiliar E-U4 con una superficie global de 307.627 m² y las siguientes características básicas: edificabilidad 0,50 m²/m² de la que resultaría un techo global de 153.814 m²t; parcela mínima 800 m²; fachada mínima 20 m; altura máxima PB+1; ocupación máxima 30 %; retranqueos de 5 m a vial, 3 m a linderos y 6 m entre edificios; uso residencial unifamiliar con IIU 1/800

b. Zona extensiva plurifamiliar E-P3 con una superficie global de 19.295 m² y las siguientes características básicas: edificabilidad 0,80 m²/m² de la que resultaría un techo global de 15.436 m²t; parcela mínima 400 m²; fachada mínima 15 m; altura máxima PB+1; ocupación máxima 40 %; retranqueos de 5 m a vial, 3 m a linderos y 6 m entre edificios; uso residencial plurifamiliar con IIU 1/150

c. Zona extensiva plurifamiliar E-P5 con una superficie global de 34.203 m² y las siguientes características básicas: edificabilidad 0,70 m²/m² de la que resultaría un techo global de 23.942 m²t; parcela mínima 800 m²; fachada mínima 15 m; altura máxima PB+2; ocupación máxima 30 %; retranqueos de 5 m a vial, 3 m a linderos y 6 m entre edificios; uso residencial plurifamiliar con IIU 1/170

d. Zona extensiva plurifamiliar E-P6 con una superficie global de 23.888 m² y las siguientes características básicas: edificabilidad 1 m²/m² de la que resultaría un techo global de 23.888 m²t; parcela mínima 800 m²; fachada mínima 20 m; altura máxima PB+4; ocupación máxima 30 %; retranqueos de 6 m a vial y linderos y 12 m entre edificios; uso residencial plurifamiliar con IIU 1/120

e. Zona extensiva plurifamiliar E-P6CL con una superficie global de 30.462 m² y las siguientes características básicas: edificabilidad 1 m²/m² de la que resultaría un techo global de 30.642 m²t; parcela mínima 800 m²; fachada mínima 20 m; altura máxima PB+3; ocupación máxima 35 %; retranqueos de 5 m a vial, 3 m a linderos y 6 m entre edificios; uso residencial plurifamiliar con IIU 1/120

f. Zona extensiva turística E-T2 con una superficie global de 91.893 m² y las siguientes características básicas: edificabilidad 0,60 m²/m² de la que resultaría un techo global de 55.136 m²t; parcela mínima 800 m²; fachada mínima 20 m; altura máxima PB+1; ocupación máxima 30 %; retranqueos de 5 m a vial, 6 m a linderos y 12 m entre edificios; uso de alojamiento turístico con IIU 1/60.

g. Zona extensiva turística E-T2CL con una superficie global de 7.640 m² y las siguientes características básicas: edificabilidad 0,60 m²/m² de la que resultaría un techo global de 4.584 m²t; parcela mínima 800 m²; fachada mínima 20 m; altura máxima PB+1; ocupación máxima 30 %; retranqueos de 5 m a vial, 3 m a linderos y 12 m entre edificios; uso de alojamiento turístico con IIU 1/60.

h. Zona comercial C-1 con una superficie global de 19.778 m²

i. Zona de equipamiento deportivo EQ-E con una superficie global de 800 m²

j. Zona de equipamiento socio cultural EQ-SC con una superficie global de 2.281 m²

k. Zona de infraestructuras IS con una superficie global de 2.810 m²

l. Espacios libres públicos con una superficie global de 121.207 m²

m. Vial con una superficie global de 107.699 m²

5 Como consecuencia de lo anterior, las determinaciones del Avance, en cuyos cuadros de superficies se incurrió en diversos errores que ahora han sido rectificadas, prevían, en resumen:

a. Un techo edificable global destinado a uso residencial y turístico de 307.261 m²t

b. Una capacidad global de población de 5.160 habitantes

c. Un total de 121.207 m² de terrenos destinados a espacio libre público, de los que 39.918 m² correspondían al recorrido peatonal costero.

6 Como al inicio se ha señalado, mediante acuerdo plenario de fecha 26.07.2012, el Ayuntamiento de Santa Eulària aprobó el documento del Avance y acordó someterlo a exposición pública durante el plazo de dos meses, a fin de que se formularan por los interesados sugerencias y, en su caso, otras alternativas de ordenación urbanística de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del RD 2159/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

7 Durante el período de información pública, se presentaron un total de 93 alegaciones o sugerencias, cuya relación, resumen de contenido, relación de cuestiones planteadas e informe se contienen en la Memoria de participación.

8 En relación con dicho trámite, a la vista del informe elaborado por los redactores del proyecto que consta en la citada Memoria de participación y una vez contrastadas las propuestas técnicas con lo expresado por los órganos responsables de la Modificación, se ha estimado conveniente:





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

- a. Confirmar los criterios y soluciones generales que en el Avance se planteaban al no haberse planteado alternativas de planeamiento que los afectaran en lo esencial
- b. Rectificar determinados aspectos puntuales de dicha propuesta en los términos que en la documentación elaborada para la aprobación inicial se concretan, y que resultan tanto del trámite de información pública del Avance como de la aplicación de determinados criterios de los órganos responsables del planeamiento que más adelante se expresarán.



Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present informe ha estat aprovat per la Junta de Govern Municipal de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

La Secretària
* BAILEY *
Canells



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

II. TRÁMITE AMBIENTAL

1 En cumplimiento de lo señalado en el artículo 88 de la Ley 11/2006 de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears, el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu remitió a la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB), en fecha 24.01.2013, la documentación necesaria para que dicha CMAIB determinara la amplitud, el alcance y el nivel de detalle del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) consistente en:

- a. Documento de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial de Cala Llenya
- b. Avance del Plan Especial de Cala Llenya.

2 En fecha 24.04.2013, la CMAIB llevó a cabo la reunión sobre evacuación de la consulta a las administraciones públicas afectadas, prevista en el artículo 88 de la Ley 11/2006, relativa a la Modificación puntual de las NNSS del Plan especial de Cala Llenya, en la que se determinó la amplitud, el alcance y el nivel de detalle del ISA, los criterios ambientales estratégicos, los indicadores de los objetivos ambientales, los principios de sostenibilidad aplicables al caso y las modalidades de información y consulta.

3 En dicha reunión, asimismo:

3.1 Se identificaron las administraciones públicas afectadas:

Consellería de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio:
DG Recursos Hídricos (zonas con vulnerabilidad de acuíferos, suficiencia de agua y red de torrentes)
DG Medio Natural, Educación Ambiental i Cambio Climático. Servicio de Gestión Forestal y Protección del suelo (APR incendios)
ABAQUA (suficiencia red saneamiento y depuración)

Vicepresidencia Económica, de Promoción Empresarial y de Ocupación. DG de Industria y Energía (suficiencia energética)

Consell d'Eivissa:

Departamento de Territorio.

Departamento de Movilidad, Interior y Medio Ambiente.

Departamento de Educación, Cultura y Patrimonio.

Departamento de Turismo

Delegación del Gobierno (afección por la Ley de Costas)

Consellería de Turismo y Deportes. DG de Turismo

Agencia Estatal de Seguridad Aérea del Ministerio de Fomento

3.2 Se consideró público interesado:

Las organizaciones ecologistas en el ámbito de Ibiza (GEN-GOB, ...)

Las asociaciones de vecinos que, en su caso, se puedan ver afectados

4 Dado que en aplicación de lo dispuesto por la Disposición transitoria primera de la Ley 21/2013, de 11 de diciembre, de evaluación ambiental, la tramitación ambiental del proyecto debía de sujetarse a lo señalado en la Ley 11/2006 antes citada, anexo a la documentación de la Modificación de las NNSS se incorporó el ISA del proyecto que se sometió a información pública junto con el mismo, así como al trámite de consulta de las administraciones y entidades más arriba señaladas.

5 Completada la tramitación correspondiente, el Pleno de la CMAIB, en su sesión de fecha 05.10.2017, acordó la conformidad con la Memoria Ambiental del proyecto, con una serie de condiciones que se relacionan a

Digència que emet la Secretaria per fer efectiu el Pla d'ordenació urbanística forma part de la Modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovat pel Ple del municipi el 2017.
Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017.
La Escriba:
Cecilia Planells



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

continuación en letra cursiva, seguidas en cada caso y en letra normal, de las oportunas puntualizaciones al respecto:

5.1. *La documentación gráfica y escrita que se apruebe definitivamente no debe de contener ninguna mención relativa a los terrenos afectados por el DL 1/2016 de medidas urgentes en materia urbanística.*

Se han eliminado de la documentación escrita y gráfica en que se definen las determinaciones normativas del proyecto las referencias a los terrenos constituyentes de la Fase 2, que son los afectados por las determinaciones del DL 1/2016

5.2 *Se han de incorporar en la normativa las medidas propuestas en el apartado 6 del ISA de fecha Enero 2016, para minimizar o reducir los impactos ambientales.*

Se han incorporado tales medidas en las Normas urbanísticas

5.3 *Se deberá de redactar un Plan de Autoprotección contra el riesgo de incendios forestales tal y como recomienda el ISA y, además, se tendrán en cuenta las observaciones realizadas por el Consell d'Eivissa relativas a que la Modificación debería de adoptar las medidas necesarias para mitigar el riesgo de incendio forestal: disponer de una red de hidrantes suficiente, asegurar los accesos para los medios de extinción, asegurar vías de salida para los residentes y visitantes, considerar abrir cortafuegos interiores, etc. y, en general, atender las recomendaciones recopiladas en el ISA (pág. 102-103).*

Se ha elaborado el citado Plan de Autoprotección, que se acompañará a la documentación de la Modificación.

Según la Dirección General de Desarrollo Tecnológico de la Consejería de Innovación, Investigación y Turismo, debe de sustituirse la mención a la Ley 32/2003, que ha sido derogada por la Ley 9/2014; sólo se hace una referencia genérica al PDS de Comunicaciones, pero no a las instalaciones a que obliga el PDS de Telecomunicaciones y la Ley General de Telecomunicaciones; además, se debe aportar un Anexo donde se expliquen estas instalaciones.

En relación con tal informe, se contiene mención aclaratoria en el punto 2.4 del apartado de esta Memoria relativo a los informes emitidos por otras administraciones.

5.5 *Según el Ministerio de Fomento, en los planos normativos deben incorporarse las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza.*

En relación con tal exigencia, ya se contiene mención en el punto 2.9 del apartado de esta Memoria relativo a los informes emitidos por otras administraciones.

6 En dicho acuerdo, se recuerda, además que:

- a. *Si en el futuro el Ayuntamiento promueve una Modificación Puntual para incluir los terrenos afectados por el DL 1/2016, deberá llevar a cabo una tramitación ambiental totalmente independiente de ésta y, en ningún caso, los suelos grafiados como crecimiento de suelo urbano vincularán a la futura Modificación Puntual que se lleve a cabo.*
- b. *Vistas las carencias detectadas en el informe de ABAQUA de fecha 29/07/2016, deberían de corregirse las deficiencias relativas a las redes de saneamiento y agua potable que en él se relacionan.*

En relación con lo señalado en el informe del ABAQUA, se contiene mención en el punto 1.4.2 del apartado de esta Memoria relativo a los informes emitidos por otras administraciones.





III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Resumen de la información urbanística

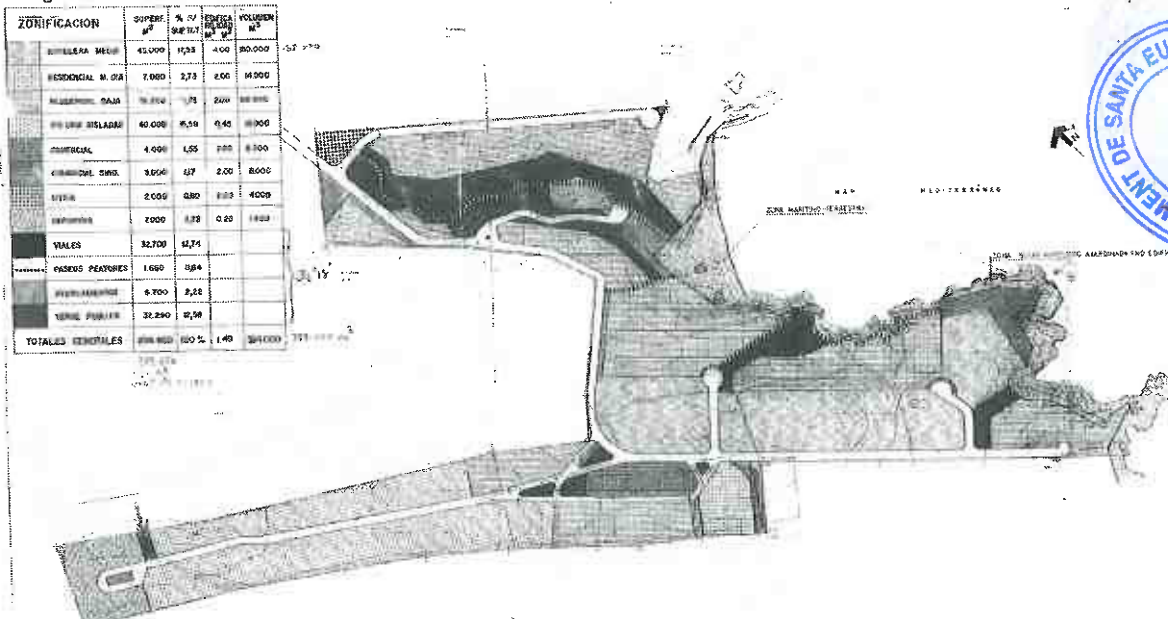
- Objeto
- Propuesta de planeamiento
- Ordenación pormenorizada
- Sistema de actuación, evaluación de costes y orden de prioridad
- Ajuste del proyecto al marco normativo
- Conclusión
- Documentación gráfica
- Documentación y normativa sustituida

Resumen de la información urbanística

1 El núcleo turístico de Cala Llenya es, como en el apartado del Avance se ha señalado, resultado del desarrollo de dos instrumentos de planeamiento distintos que abarcan dos ámbitos colindantes:

- a. El Plan parcial de Cala Leña La Joya, definitivamente aprobado en fecha 16.12.1974, que ordenó los terrenos que constituyen la parte sur del núcleo.
- b. El PDSU, definitivamente aprobado en fecha 20.06.1988, que ordenó el resto de terrenos de la zona, calificados hasta entonces como suelo de reserva urbana por el PGOU definitivamente aprobado en fecha 23.10.1981 recogiendo los desarrollos efectuados en los mismos en ausencia de planeamiento detallado que los ordenara.

ZONIFICACIÓN	SUPERF. m ²	% CV SUPERF. m ²	VOLUMEN m ³
HOTELERA BAJA	45.000	17,8	400.000
RESIDENCIAL M. D.B.	7.000	2,73	200.000
RESIDENCIAL BAJA	18.000	7,3	200.000
DE USO ISLAND	40.000	15,38	400.000
COMERCIAL	4.000	1,53	8.000
RESIDENCIAL MED.	3.000	1,17	6.000
VERDE	2.000	0,80	4.000
INDUSTRIAL	2.000	0,78	4.000
VIALES	32.700	12,74	
ESPESOS PANTANOS	1.600	0,64	
RESERVA URBANA	6.700	2,58	
TERRA PÚBLICA	32.800	12,76	
TOTALES GENERALES	256.650	100 %	2.000.000



Plan parcial Cala Leña La Joya

2 El Plan parcial de Cala Leña La Joya, ordenó un total de 256.650 m² de terrenos mediante la definición de una estructura viaria que, bordeando la Cala y dando servicio a una zona residencial de densidad media se bifurcaba al final en dos ramales, uno hacia el noroeste que daba servicios a un ámbito de terrenos destinados al uso residencial unifamiliar de baja densidad, y otro hacia el sureste que daba servicio a una zona hotelera y residencial de alta y media densidad.

Las calificaciones que el Plan parcial definió para los terrenos fueron modificadas por acuerdo municipal de suspensión de licencias adoptado en fecha 18.10.1988, resultando de aplicación desde entonces las siguientes:

- a. Zona hotelera baja (antes Zona hotelera media), con una superficie de 45.000 m² y las siguientes características básicas: edificabilidad 1 m²/m² de la que resultaría un techo total de 45.000 m²; parcela mínima 1.200 m²;

Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present projecte de modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, procedent del projecte de modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, n.º 72 de 1974, ha estat aprovat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

fachada mínima 30 m; altura máxima PB+4; ocupación máxima 30 %; retranqueos de 6 m a linderos y de 9 m entre edificios; uso residencial permitido en la modalidad de apartamentos turísticos.

b. Zona residencial extensiva baja con clave a del PDSU (antes Zonas residenciales media y baja), con una superficie de 82.300 m² y las siguientes características básicas: edificabilidad 0,70 m²/m² de la que resultaría un techo global de 57.610 m²t; parcela mínima 400 m²; fachada mínima 15 m; altura máxima PB+2; ocupación máxima 30 %; retranqueos de 5 m a vial, 3 m a linderos y 9 m entre edificios; uso residencial plurifamiliar.

c. Zona de vivienda unifamiliar aislada, con una superficie de 39.000 m² y las siguientes características básicas: edificabilidad 0,15 m²/m² de la que resultaría un techo total de 5.850 m²t; parcela mínima 600 m²; fachada mínima 20 m; altura máxima PB+1; ocupación máxima 20 % en PB y 10 % en P1; retranqueos de 6 m a vial, 3 m a medianera y 6 m entre edificios; uso residencial unifamiliar aislado o pareado.

d. Comercial, comercial singular, cívico y deportivo, con una superficie global de 16.000 m²

e. Viario, peatonal y aparcamientos con una superficie total de 40.060 m²

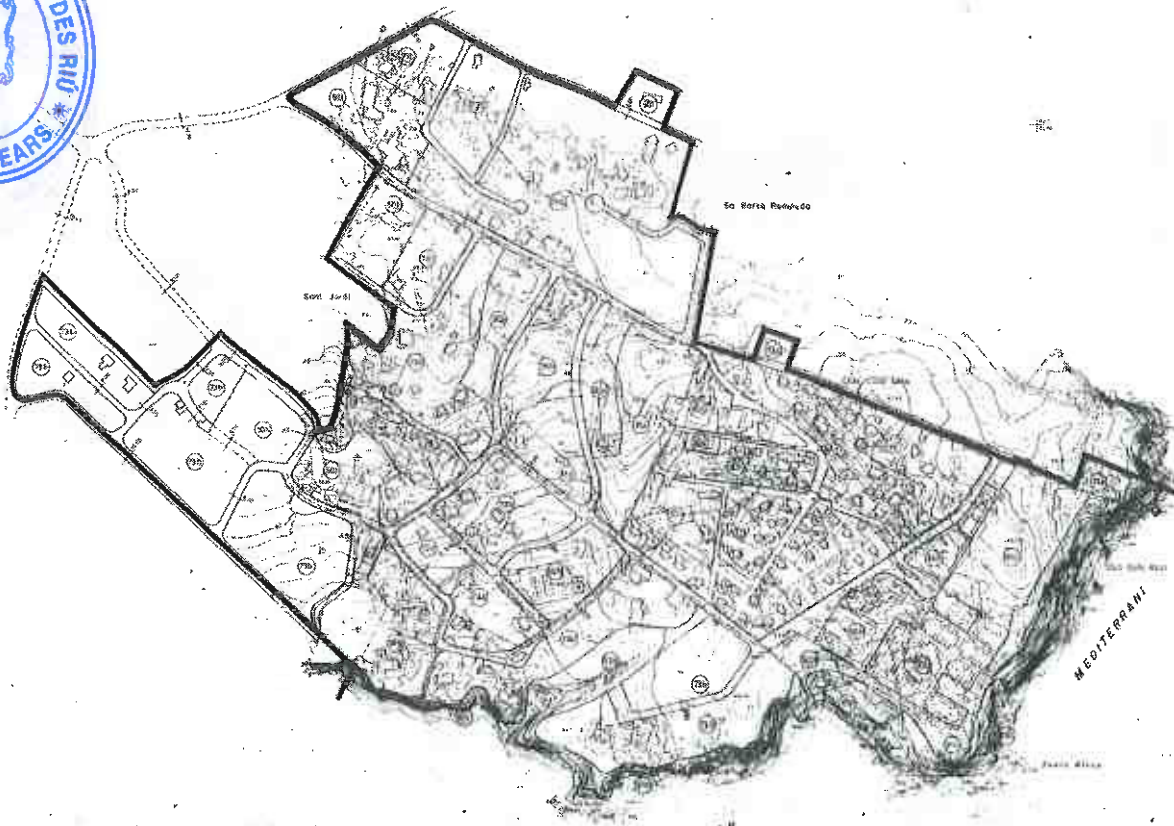
f. Verde público con una superficie total de 32.290 m²

Como consecuencia de la ordenación inicialmente definida, es decir sin tener en cuenta la modificación operada por el acuerdo de 18.10.1988, el Plan parcial estimaba en su ámbito:

a. Una edificabilidad media de 1,32 m³/m² equivalentes a 0,44 m²t/m²

b. Un techo total edificado de 338.000 m³, equivalentes a 112.666 m²t, de los que 108.460 m²t corresponderían a usos residenciales.

Una capacidad global de población teórica de 2.488 habitantes que el estudio en el Avance, efectuado mediante aplicación de las edificabilidades y tamaño medio de vivienda, eleva hasta una capacidad real de 3.317 habitantes



PDSU

3 Por su parte, el PDSU de 1988, no contenía cuantificación de las superficies globales y pormenorizadas que de sus determinaciones resultaban, habiéndose efectuado con ocasión de la elaboración del documento de Avance las siguientes estimaciones de superficies destinadas a usos residenciales y turísticos:

Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present document s'ha presentat i ha estat aprovat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

- a. Zona 73.b con una superficie total de 231.000 m² y las siguientes características básicas: edificabilidad 0,70 m²/m²; parcela mínima 400 m²; fachada mínima 15 m; altura máxima PB+1; ocupación máxima 30 %; retranqueos de 5 m a vial y 3 m a linderos; uso residencial unifamiliar aislado
- b. Zona 90.b de aldea turística con una superficie de 66.000 m² y las siguientes características básicas: edificabilidad 1 m²/m²; altura máxima PB+1; ocupación máxima 50 %; uso residencial plurifamiliar.

Como consecuencia de la ordenación definida, el Avance estimaba en el ámbito del PDSU:

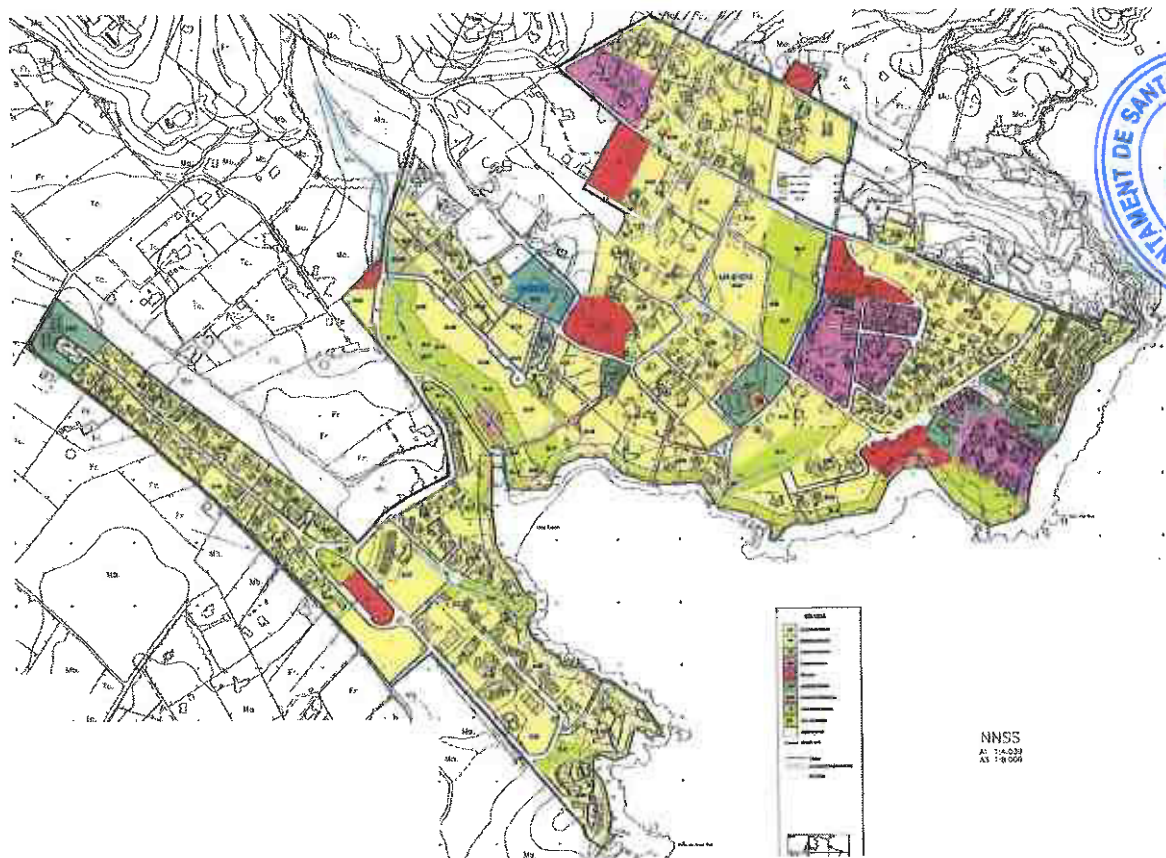
- a. Una edificabilidad global residencial de 227.700 m²t
- b. Una capacidad global de población de 2.833 habitantes

Por último, efectuada medición sobre el MUIB de los terrenos calificados como espacios libres públicos por el PDSU distintos de los incluidos en el DPMT por el deslinde vigente, su superficie ascendía a 33.200 m², aproximadamente.

4 Así pues, en el ámbito global de ésta Modificación, la ordenación inicial de los terrenos y en base a la que básicamente se desarrollaron previa, en resumen:

- a. Un techo edificable global destinado a uso residencial y turístico de 336.160 m²t
- b. Una capacidad global de población de 5.321 habitantes o de 6.210 habitantes si acudimos a los datos de Avance sobre capacidad real del Plan parcial
- c. Un total de 65.890 m² de terrenos destinados a espacio libre público.

5 Ambos ámbitos resultaron ordenados de forma transitoria por las NNSS definitivamente aprobadas en fecha 23.11.2011, que clasificaron como suelo urbano un total de 704.692 m² de terrenos, de los que 467.727 correspondían al ámbito del PDSU de 1988 y 236.969 m² correspondían al ámbito del Plan parcial de 1974.



NNSS 2011



Diligència que emet la Secretària per la consistència amb el projecte de modificació del planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
Catalina Vicens Planells
La Secretària.



**AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARNS)**

La ordenación definida por las NNSS de 2011 es la vigente hasta tanto no resulte definitivamente aprobada ésta Modificación y durante el trámite de su información pública, se presentaron un total de 31 alegaciones por particulares de la zona de las que:

- Veintiséis solicitaban se mantuvieran los parámetros del Plan parcial de 1974
- Tres solicitaban la incorporación de sus terrenos al ámbito del suelo urbano.
- Una solicitaba la modificación de uso de sus terrenos de turístico a residencial y otra pedía la libre circulación peatonal por la franja costera.

6 Las NNSS de 2011 concretaron la ordenación de los terrenos mediante las siguientes calificaciones:

- Zona extensiva unifamiliar E-U3 con una superficie global de 35.618 m² y las siguientes características básicas: edificabilidad 0,15 m²/m² de la que resultaría un techo global de 5.342 m²t; parcela mínima 600 m²; fachada mínima 20 m; altura máxima PB+1; ocupación máxima 20 %; retranqueos de 5 m a vial, 3 m a linderos y 6 m entre edificios; uso residencial unifamiliar con IIU 1/600
- Zona extensiva unifamiliar E-U4 con una superficie global de 256.166 m² y las siguientes características básicas: edificabilidad 0,50 m²/m² de la que resultaría un techo global de 128.083 m²t; parcela mínima 800 m²; fachada mínima 20 m; altura máxima PB+1; ocupación máxima 30 %; retranqueos de 5 m a vial, 3 m a linderos y 6 m entre edificios; uso residencial unifamiliar con IIU 1/800
- Zona extensiva unifamiliar E-U5 con una superficie global de 110.794 m² y las siguientes características básicas: edificabilidad 0,30 m²/m² de la que resultaría un techo global de 33.238 m²t; parcela mínima 1.000 m²; fachada mínima 20 m; altura máxima PB+1; ocupación máxima 30 %; retranqueos de 5 m a vial, 3 m a linderos y 6 m entre edificios; uso residencial unifamiliar con IIU 1/1.000
- Zona extensiva turística T-2 con una superficie global de 45.304 m² y las siguientes características básicas: edificabilidad 0,60 m²/m² de la que resultaría un techo global de 27.182 m²t; parcela mínima 800 m²; fachada mínima 20 m; altura máxima PB+1; ocupación máxima 30 %; retranqueos de 5 m a vial, 6 m a linderos y 12 m entre edificios; uso de alojamiento turístico con IIU 1/60
- Zona comercial C-1 con una superficie global de 31.746 m²
- Zona de equipamiento deportivo EQ-E con una superficie global de 29.037 m²
- Zona de equipamiento socio cultural EQ-SC con una superficie global de 2.109 m²
- Zona de infraestructuras IS con una superficie global de 4.637 m²
- Espacios libres públicos con una superficie global de 79.661 m²
- Viarío con una superficie global de 109.619 m²

7 Así pues, en el ámbito global de la Modificación, la ordenación provisional actualmente vigente prevé, en resumen:

- Un techo edificable global destinado a uso residencial y turístico de 193.846 m²t
- Una capacidad global de población de 2.309 habitantes
- Un total de 79.661 m² de terrenos destinados a espacio libre público, de los que 35.370 m² se ubican en el ámbito del Plan parcial y 44.291 m² se ubican en el ámbito del PDSU de 1988 y, de éstos últimos, únicamente 14.736 m² se incluyen por las NNSS dentro de un ámbito de gestión.

8 Del análisis que se contiene en el Avance se derivan, en resumen, las siguientes conclusiones:

8.1 Respecto del conjunto del ámbito de Cala Llenya-La Joya, que:

- La zona se caracteriza por constituir una zona básicamente destinada a segunda residencia de carácter temporal en la cual existen tan sólo tres establecimientos de alojamiento turístico: Club Can Jordi, Club Cala Leña y Club Cala Azul.
- La calidad del conjunto es buena, apreciándose una alta calidad de las zonas privadas ajardinadas.
- Destacan los valores paisajísticos y ambientales de la franja costera, cuya especial orografía acantilada únicamente permite su disfrute y contemplación al llegar al borde mismo de los acantilados o al acceder a la playa de Cala Llenya. El tránsito por dicha franja costera sí resulta posible en el ámbito del Plan parcial de 1974, que previó en la misma un recorrido peatonal, pero no resulta factible en el resto de la zona, al encontrarse ocupada por los vallados particulares.





8.2 Respecto del ámbito parcial de la Joya, que:

- a. Los terrenos están consolidados por la urbanización y por la edificación, quedando únicamente siete parcelas sin edificar; la finalización del edificio Los Diamantes, del que sólo se construyó una fase; y la parcela del equipamiento socio cultural EQ-SC
- b. No existen establecimientos de alojamiento turístico en la zona siendo el uso predominante el de segunda residencia de carácter temporal que se efectúa en edificios de uso unifamiliar y plurifamiliar.
- c. La red viaria está prácticamente finalizada y en buen estado, y dispone de todos los servicios.
- d. La zona constituye un único ámbito de gestión que cuenta con una entidad urbanística colaboradora pero la urbanización no ha sido formalmente recepcionada.

8.3 Respecto del ámbito parcial de Cala Llenya, que:

- a. Los terrenos tienen múltiples carencias en cuanto a los servicios e infraestructura, habiendo sido ejecutada recientemente la red de saneamiento mediante una actuación municipal.
- b. La trama viaria es laberíntica e inconexa y su ejecución es incompleta, careciendo en muchos casos de aceras alumbrado y asfaltado.
- c. El uso predominante es el de segunda residencia de carácter temporal que se desarrolla básicamente en edificios de uso unifamiliar aislado, ubicándose asimismo en la zona los tres establecimientos de alojamiento turístico al inicio de la urbanización y existiendo asimismo un complejo residencial plurifamiliar gestionado en régimen de multipropiedad: Residencial Cala Azul.

Objeto

9 Como ya se ha señalado en apartados anteriores:

- a. Ésta Modificación puntual número 6 de las NNSS tiene por objeto establecer la ordenación definitiva del conjunto del núcleo de Cala Llenya sustituyendo la ordenación de carácter transitorio hasta ahora definida para el mismo por las vigentes NNSS, que encomendaban la definición de tal ordenación definitiva a la figura de un Plan especial.
- b. Dado que ya en la fase de Avance, y por necesidades derivadas de la ordenación en él establecida, se constató en la necesidad de incorporar al ámbito del suelo urbano definido por las NNSS determinadas piezas de terrenos hasta ahora clasificadas como suelo rústico y excediendo tal reclasificación de las competencias del Plan especial se ha optado por sustituir éste por ésta Modificación número 6 de las NNSS, único instrumento de planeamiento facultado para ello.

Propuesta de planeamiento

10 Como consecuencia del trámite de información pública del Avance y aun confirmando los criterios y soluciones generales del mismo al no haberse planteado alternativas de planeamiento que los afectaran en lo esencial, se ha optado por rectificar determinados aspectos de la propuesta de planeamiento que en él se definía, de los que los más destacables son, además de los relativos al paseo peatonal costero al que luego se hará especial referencia los siguientes:

10.1 Con carácter general:

10.1.1 Mantener la recuperación de los aprovechamientos definidos por el Plan parcial en los ámbitos del mismo destinados a usos plurifamiliares, pero adaptando las características de la edificación a lo que resulta de la aplicación de la Norma 33 del PTI y obligando a la formulación de Estudio de detalle previo a la edificación en determinadas parcelas vacantes de dichos ámbitos a fin de minimizar su impacto visual, en la forma que más adelante se señalará.

10.1.2 No aceptar la consideración de la zona como de uso residencial permanente, ya que tal uso no resulta el mayoritario en el núcleo, manteniendo la asignación al uso residencial turístico a que más adelante se hará referencia, en virtud de criterio municipal que se pretende aplicar en la totalidad de zonas turísticas del municipio.

10.1.3 En lo que respecta a las alegaciones relativas a la figura del Plan especial y como antes se ha señalado, efectuar la ordenación mediante la formulación de ésta Modificación puntual, que sí está facultada para prever las determinaciones que en el Avance se contemplaban.



Diligència que emet la Secretaria per fer constar que no s'ha presentat cap reclamació a l'ajuntament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

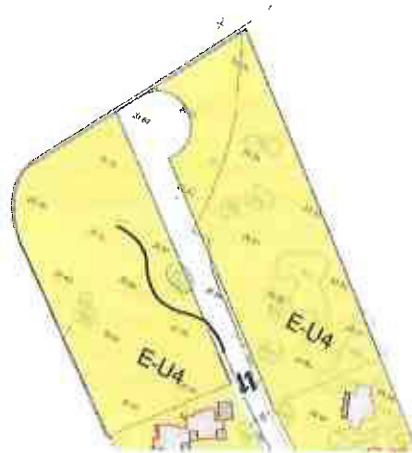


AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

Calle Es Vedrà



Modificación



Avance

10.1.4 Mantener el trazado definido por el Plan parcial para la calle de Es Vedrà finalizando la misma en fondo de calle y manteniendo la calificación como equipamiento deportivo de los terrenos actualmente destinados a éste uso, pero recalificando los terrenos remanentes de la actual parcela no ocupados por las pistas deportivas a uso unifamiliar a fin de compensar la recalificación como EL-P de la actual parcela comercial.

10.1.5 Corregir las alineaciones definidas para el viario en la zona del PSDU, pero tan sólo en aquellas cuya corrección se estima imprescindible para asegurar la fluidez del tráfico, actuando alternativamente en los sentidos de circulación mediante la previsión de calles de dirección única y unificando los criterios en cuanto a la sección viaria.

10.1.6 Eliminar la previsión de las parcelas recalificadas E-T2 en primera línea de costa, destinando a usos unifamiliares la ubicada al este de la playa y recalificando parcialmente como EL-P y parcialmente como Comercial C la situada al oeste de la misma.

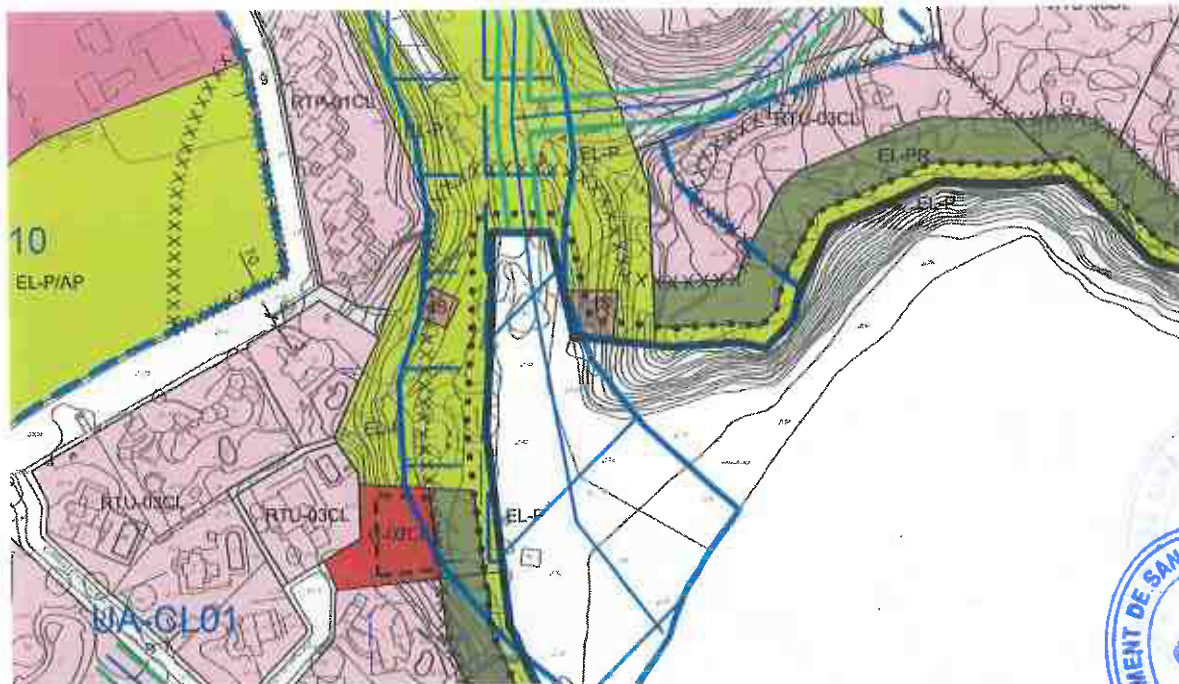


Avance





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARNS)



Modificació no 6

10.1.7 En lo que respecta a las alegaciones relacionadas con el ámbito y ordenación de las unidades de actuación, eliminar el ámbito de la UA-CL4 que afectaba al complejo Blue Bay y de la UA-CL3, así como redefinir los ámbitos del resto de unidades en la forma que en la documentación gráfica se concreta.

10.1.8 En lo que respecta a las ampliaciones del ámbito de la zona, eliminar totalmente la correspondiente a la UA-CL4; parcialmente la correspondiente a la antigua UA-CL3, recuperando en el ámbito parte del límite del suelo urbano definido por las NNSS; y no incluir la solicitada en el extremo suroeste de la zona al corresponderse con suelo rústico protegido.



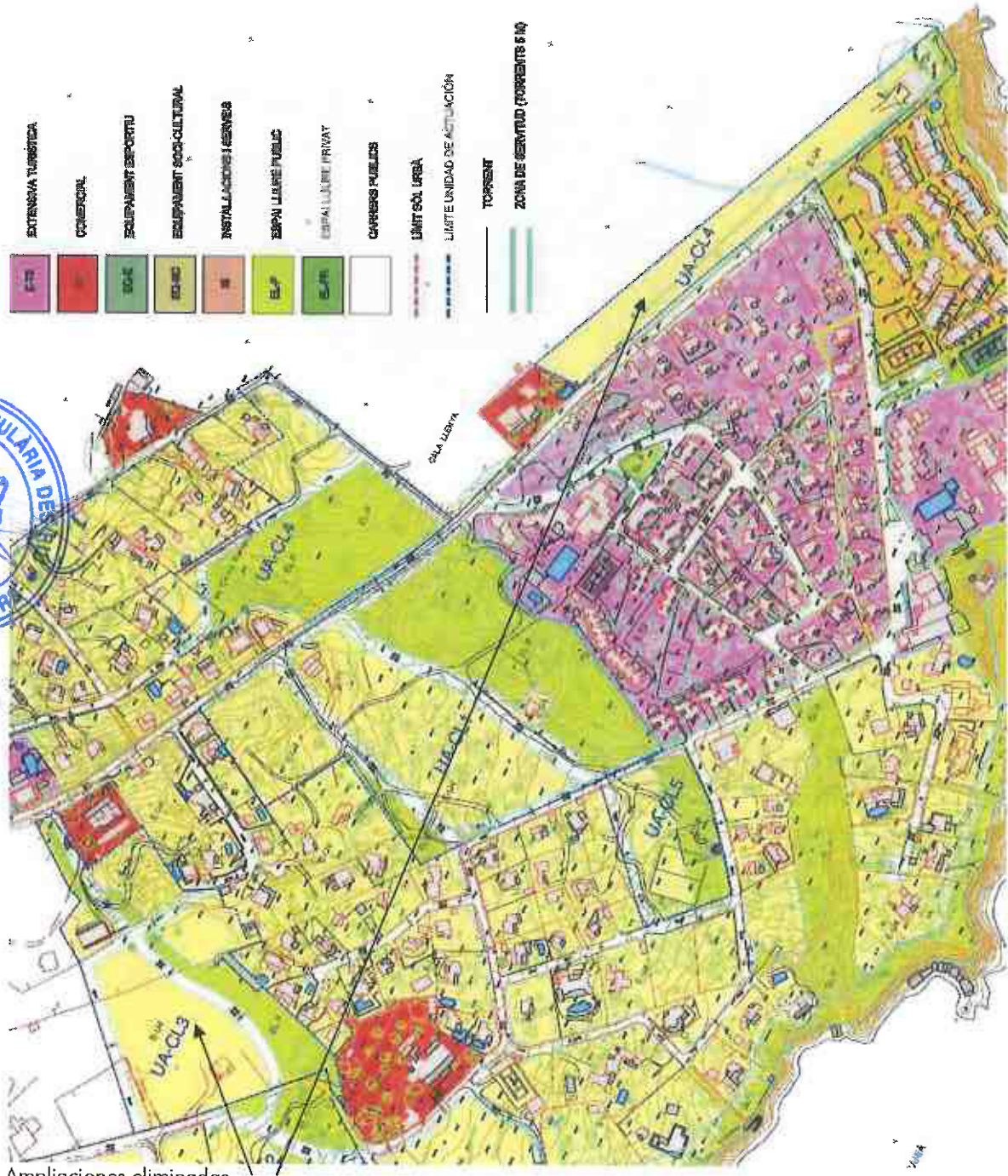
Diligència que emet la Secretària per confiar que la presentació de l'informe de modificació no 6 de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Catalina Rodríguez



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

Diffusió que emet la Secretària per fer constar que la present modificació de l'ordenament urbanístic és el resultat de la modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada pel Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



Ampliaciones eliminadas

10.2 En lo que respecta a aspectos concretos de la ordenación pormenorizada:

10.2.1 Recalificar los terrenos ocupados por el restaurante Punta Verde y el supermercado Ca Na Ribes como zona comercial C, que es la asignada al resto de terrenos de la zona en que se desarrollan tal tipo de actividades.

10.2.2 Rectificar el trazado del paso peatonal previsto entre el Club Cala Azul y el Residencial Cala Azul haciéndolo coincidir con la servidumbre de paso a favor de GESA y rectificar asimismo el ámbito del complejo turístico del Club Cala Azul en la forma que se concreta en la documentación gráfica



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

10.2.3 Mantener como vial público el que da servicio al complejo de Los Zafiros ya que así figura en la parcelación de la zona

10.3 En lo que respecta, por último, a las deficiencias en infraestructuras apuntadas en diversas alegaciones, incorporar a la Modificación la previsión de actuaciones de mejora de las mismas elaborada por Aqualia, que se concretan en:

10.3.1 En el ámbito de la Joya:

a. La sustitución integral de las redes generales de abastecimiento de agua existentes, compuesta en su mayoría por tuberías de PVC que discurren a gran profundidad y debajo de otros servicios como cables de baja tensión, conducciones de telefonía, por una nueva red de polietileno de alta densidad de 10 atmósferas y sus correspondientes válvulas de seccionamiento.

b. La sustitución del colector de residuales que discurre por la calle Es Vedrà por una tubería de PVC-315 mm, ya que en el existente se han registrado incidencias de atranques por intrusión de raíces en la red.

10.3.2 En el ámbito de Cala Llenya, en el que tan sólo se proponen mejoras de la red de abastecimiento de agua ya que la red de saneamiento de la zona es de nueva instalación en su práctica totalidad y no se han registrado incidencias reseñables, mejoras en los dos sistemas de abastecimiento independientes que coexisten en la zona Cala Mastella y San Carlos-Cala Leña y que se concretan en:

a. En el sistema Cala Mastella, sustitución de la red general que transcurre por la calle Es Daus (Sa Barca Rompuda) por una tubería de PE 110 mm anulando los tramos que discurren por fincas privadas.

b. En el sistema San Carlos-Cala Leña, instalación de un ramal general de PE 110 mm que discurre por la Avenida de Cala Leña, que conecta la red general existente junto el Club Can Jordi, con la red general recientemente construida en el club Cala Leña y con el ramal que alimenta a los grandes consumidores de la zona de Cala Azul, lo que permitirá mallar la red y anular los tramos de red que discurren por terreno privado; y la sustitución de los ramales de las calles Illa Llarga, Galera, Corbeta, Sant Jordi, Can Ribas e Illa Murada.

11 Además de las resultantes de lo señalado en el apartado anterior, en la formulación de la propuesta de planeamiento que ha de ser objeto de aprobación inicial e información pública, se han incorporado las siguientes determinaciones resultantes de la aplicación de distintos criterios señalados por los órganos responsables de este planeamiento:

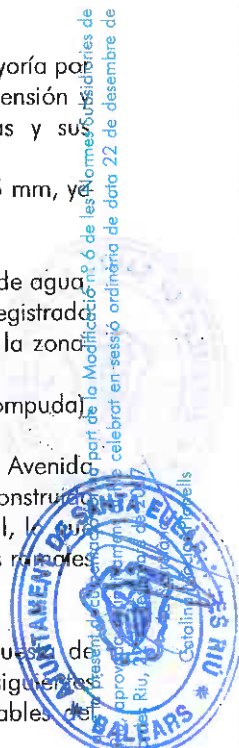
11.1 Consideración del uso residencial turístico, en las modalidades de uso de alojamiento turístico y uso de segunda residencia, como el uso propio de la zona.

Como ya en la Memoria de las NNSS de 2011 se señalaba, el término municipal de Santa Eulària presenta una realidad territorial muy compleja originada por la existencia de una multiplicidad de asentamientos urbanos resultado muchos de ellos de desarrollos sectoriales aislados como es el caso de Cala Llenya, en los que su inicial especialización funcional, en éste caso turística, se había ido difuminando por la implantación de usos alternativos a los inicialmente previstos, básicamente de carácter residencial permanente, que podrían dar origen a un proceso disperso de demanda de infraestructuras y equipamientos que resultaría inasumible para las capacidades municipales.

A fin de contener dicho proceso, es criterio municipal que se va a aplicar en la ordenación pormenorizada de la totalidad de núcleos turísticos del término, el definir como uso propio de los mismos el uso residencial turístico, que se caracteriza básicamente por constituir un uso temporal de segunda residencia o vacacional destinado fundamentalmente a albergar población no permanente y cuyas necesidades dotacionales son distintas de las que resultan propias de los núcleos de residencia permanente.

En aplicación de tal criterio, se asigna a la totalidad del núcleo, además del uso de alojamiento turístico T, el uso de residencial turístico RT que se diferencia, dentro de la tipología edificatoria extensiva con arreglo a la que se ha desarrollado el mismo, en los usos de vivienda unifamiliar RTU y de vivienda plurifamiliar RTP.

11.2 Incorporación a la delimitación del suelo urbano del núcleo de varias piezas de terrenos perfectamente integradas en la trama urbana preexistente, emplazadas en ámbito consolidado por la edificación en porcentaje



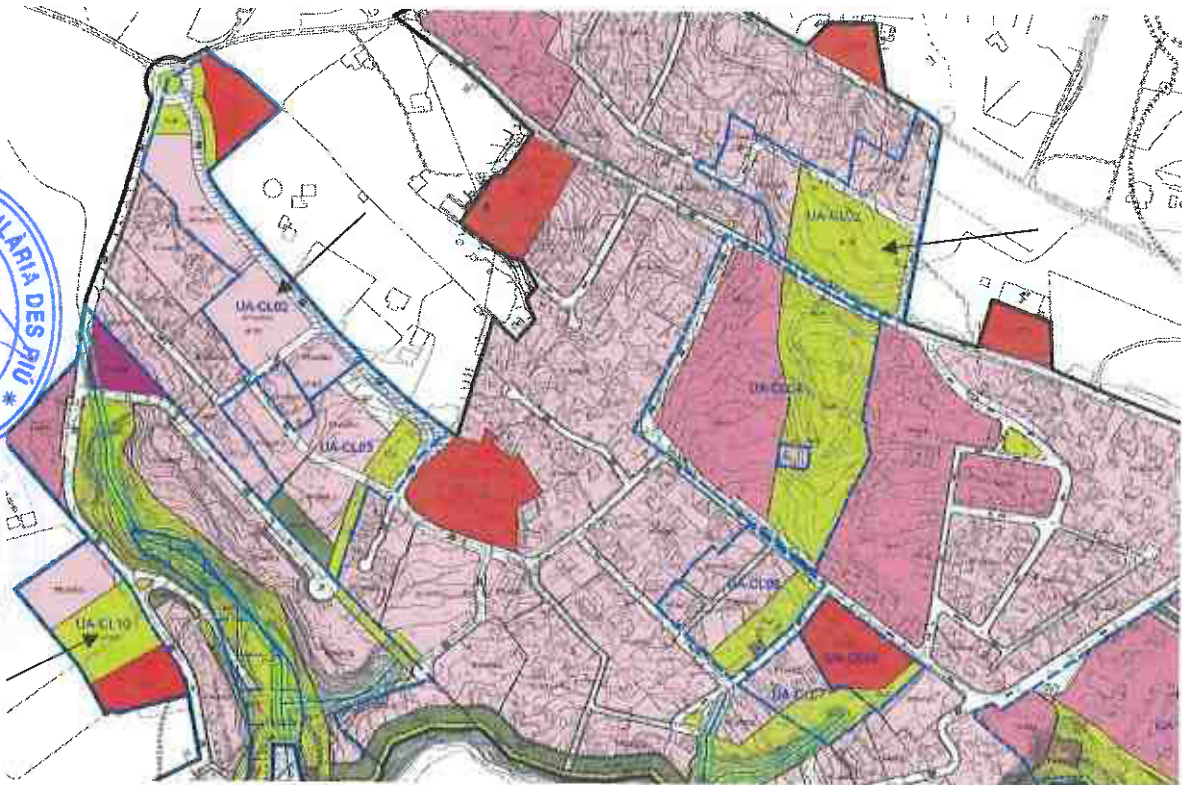
Diligència que emet la Secretaria per fer constar que el present projecte d'ordenació urbanística municipal (OUM) n.º 6 de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovat pel Ple Municipal de Santa Eulària des Riu, el dia 22 de desembre de 2017.



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARNS)

superior al legalmente exigible y dotadas de la totalidad de servicios urbanísticos básicos, tal y como consta en Anexo de ésta Memoria, que se corresponden con:

- Los terrenos incluidos en la UA-CL02, parte de los cuales ya estaban clasificados como suelo urbano, que es una unidad de actuación discontinua delimitada a fin de facultar la mejora del acceso general a la zona y permitir la obtención de terrenos clasificados como EL-P que completarán el espacio libre de carácter lineal que articula el interior de la zona.
- Los terrenos incluidos en la unidad de actuación UA-CL10, definida a fin de conseguir una amplia zona de EL-P compatible con el uso circunstancial de aparcamiento tras la primera línea del fondo de la Cala.



Terrenos incorporados a la delimitación del suelo urbano

11.3 Revisión de la edificabilidad y características asignadas a las zonas residenciales unifamiliares.

En relación con la edificabilidad asignada a las zonas de vivienda unifamiliar, y a fin de cumplimentar lo señalado por la Norma 33.3 del PTI, se ha efectuado estudio de los datos de edificabilidad que resultan del Catastro, que consta en Anexo de ésta memoria y del que se ha derivado que, en lo que respecta a las zonas consolidadas por edificación destinada a tal uso:

- Casi el 87 % de las 227 parcelas analizadas, que son aquellas en que tal uso ya se ha concretado, tienen un índice de edificabilidad de en torno a 0,30/0,31 m²/m².
- Prácticamente el 75 % de las viviendas unifamiliares existentes tiene una superficie construida que no supera los 240 m² y de las 58 parcelas cuya superficie edificada supera dicho parámetro, únicamente 14 tiene edificabilidades superiores al 0,30 m²/m² antes señalado.

En base a lo anterior, a fin de no alterar con carácter general el grano edificatorio preexistente y con la salvedad de los terrenos de uso unifamiliar incluidos en ámbitos de gestión, que se califican como RTU-VECL y a los que luego se hará mención, se propone la reducción del índice de edificabilidad de 0.50 m²/m² definido en el Avance al de 0.30 m²/m² antes señalado, índice que es el determinado por tanto para las otras tres calificaciones de uso residencial unifamiliar definidas para la ordenación de la zona: RTU-01CL, RTU-02CL y RTU-03CL.





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

Por otro lado, se ha estimado conveniente:

a. Ajustar la parcela mínima exigible a los parámetros que derivan de las parcelas mínimas definidas históricamente en la zona a cuyo efecto se definen las calificaciones RTU-01CL, que abarca básicamente la zona unifamiliar del Plan parcial en la que se fijaba una parcela mínima de 600 m² y RTU-02CL, que abarca, además de un pequeño ámbito de La Joya inicialmente plurifamiliar pero consolidado con edificación unifamiliar, la zona del PDSU en la que desde el año 2004 se ha venido exigiendo una parcela mínima de 800 m².

b. Establecer un régimen especial para las zonas de vivienda unifamiliar que ofrecen un mayor impacto visual o en las que ya se ha consolidado un determinado grano parcelario, definiendo a tal efecto la calificación RTU-03CL en la que se determina como parcela mínima la existente facultándose únicamente la subdivisión en un máximo de dos parcelas de las que tienen una superficie superior a 3.000 m².

11.4 Revisión de las características asignadas a las edificaciones en la zona plurifamiliar de La Joya.

Manzana 1

Manzana 2



Manzana 3

Dado que las características de las edificaciones existentes en la antigua zona Residencial del Plan parcial se ajustan básicamente a las definidas por la normativa correspondiente a dicha calificación, la aplicación de las determinaciones de la Norma 33 del PTI han obligado a efectuar únicamente una revisión de las características de las edificaciones factibles en la antigua zona Hotelera del Plan parcial, fundamentalmente en lo que se refiere a los parámetros de altura, adaptando los mismos a las características de las edificaciones preexistentes.

Con tal finalidad y como más arriba se grafía, se ha subdividido tal zona por manzanas y se han analizado las características de las edificaciones existentes en cada una de aquellas en las que aún existen terrenos vacantes susceptibles de nueva edificación, resultando de ello que:

11.4.1 En la identificada como Manzana 1, consolidada por edificación en aproximadamente la mitad de su superficie, la edificación preexistente cuenta con cuatro plantas de altura por lo que dicho parámetro de PB+3 constituye el tope máximo de altura permitida por la Norma 33 para la edificación factible en la parte vacante.

La manzana resultaba calificada por el Plan parcial como Hotelera media, resultando aplicable a la misma en virtud de acuerdo municipal de fecha 18.10.1988 los parámetros de la calificación Hotelera Baja del PGOU: Edificabilidad 1 m²/m²; Altura máxima PB+4; Ocupación 30 %; Retranqueos 6 m; Separación entre edificios 9 m, parámetros que cabe mantener con excepción únicamente del de altura, que debe de limitarse a PB+3.



Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present projecte de modificació del Pla d'ordenament urbanístic de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de l'ordenament urbanístic del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada amb data 22 de desembre de 2017, ha estat aprovat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

11.4.2 En lo que respecta a la identificada como Manzana 2, se encuentra ya consolidada por edificación mayoritariamente de PB+4, por lo que dicha altura constituye la base para su fijación.

La manzana resultaba calificada por el Plan parcial como Hotelera media, resultando aplicable a la misma en virtud de acuerdo municipal de fecha 18.10.1988 los parámetros de la calificación Hotelera Baja del PGOU: Edificabilidad 1 m²/m²; Altura máxima PB+4; Ocupación 30 %; Retranqueos 6 m; Separación entre edificios 9 m, parámetros todos ellos que cabe mantener.

11.4.3 En la identificada como Manzana 3, ya consolidada por edificación de PB+4, dicha altura constituiría asimismo la de referencia para su fijación, pero en los únicos terrenos susceptibles de nueva edificación debía de desarrollarse una promoción de alturas escalonadas de la que únicamente se desarrolló la primera fase de PB+4, habiéndose optado por razones de protección de vistas por mantener dicho escalonamiento, señalando para la nueva edificación factible en la misma una altura máxima de PB+3 y fijando el ámbito VE en que debe obligatoriamente de ubicarse.

11.4.4 En resumen y como consecuencia de la aplicación de lo anterior, se ha optado por ordenar la zona plurifamiliar de La Joya en base a dos calificaciones: RTP-01CL y RTP-02CL, cuyas características de aprovechamiento vienen básicamente a recoger las resultantes del acuerdo de 18.10.1988 pero:

- Rebajando a PB+3 la altura máxima de las nuevas edificaciones o de las ampliaciones de las edificaciones existentes en las parcelas calificadas RTP-02CL a que antes se ha hecho referencia y que se identifican mediante asterisco.
- Determinando la necesidad de previa formulación de Estudio de detalle en dichas parcelas para definición de una volumetría que, dentro de los ámbitos de ubicación impuesta en su caso definidos, minimice su impacto visual y mejore su implantación en el entorno.

11.5 Revisión de las características de las zonas no unifamiliares del ámbito de Cala Llenya

Con idéntica finalidad que la expresada en los dos apartados anteriores, se ha efectuado en el ámbito de Cala Llenya y respecto de los terrenos que no tienen uso residencial unifamiliar, análisis de los datos que derivan del catastro y del que, en resumen, se deduce que:

- Las parcelas con uso de alojamiento turístico se hayan consolidadas por edificaciones mayoritariamente de PB+1 en desarrollos extensivos con edificabilidades entre 0,30 y 0,60 m²/m², habiéndose optado pues por mantener el parámetro de 0,60 m²/m² definido en el Avance al resultar el más general de la zona.
- La única parcela con uso residencial plurifamiliar, se encuentra asimismo consolidada por edificaciones mayoritariamente de PB+1 y con una edificabilidad asimismo en torno a los 0,60 m²/m², que es la que se ha adoptado como referencia para la misma.
- Por último, las parcelas destinadas a uso comercial, se encuentran asimismo consolidadas por edificación de PB+1, con unas edificabilidades netas de entre 0,15 y 0,20 m²/m², habiéndose optado por asignar a las mismas idéntica edificabilidad que la señalada para las zonas unifamiliares de su entorno, con las que comparten características tipológicas.

11.6 Revisión del trazado y características de los trazados peatonales costeros.

Del análisis pormenorizado del trazado definido en el Avance para el paseo peatonal costero en el ámbito de Cala Llenya, se ha concluido que tal trazado resulta inviable en determinados tramos por cuanto las características topográficas de los terrenos:

- En primer lugar, obligarían a afectar a terrenos ya totalmente consolidados por edificación que deberían ser objeto de expropiación forzosa con un coste que no resultaría asumible para la administración municipal.
- En segundo lugar, y ello ha resultado concluyente, la necesidad de dotar de una seguridad suficiente al recorrido peatonal, obligaría a efectuar una serie de intervenciones que artificializarían en exceso unos tramos de litoral de gran belleza natural, de forma contradictoria con el objetivo general del plan de mantenerlos inalterados en la medida de lo posible.

Por ello se ha optado respecto de tal recorrido por, manteniendo la calificación como EL-P de la zona de servidumbre de tránsito:



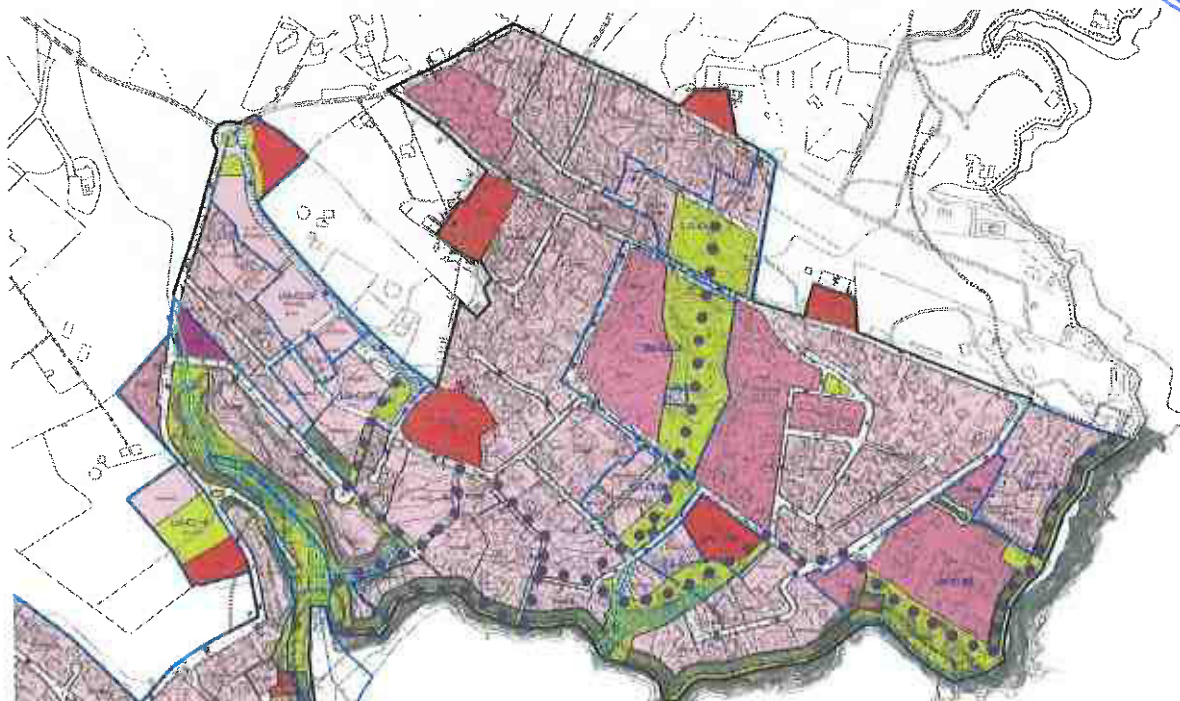


AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

- Calificar el resto de la zona de servidumbre de protección del DPMT como espacio libre privado EL-PR a fin de evitar expropiaciones
- Asegurar el acceso desde el interior, mediante espacio libre público EL-P o pasos peatonales, a los tramos en los que el recorrido por la zona de servidumbre de tránsito es practicable.
- Mantener la continuidad del recorrido mediante cortos accesos peatonales interiores en los tramos en los que la zona de servidumbre de tránsito no es practicable.



Trazados peatonales previstos en el ámbito de La Joya



Trazados peatonales previstos en el ámbito de Cala Llenya



Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present projecte ha estat aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



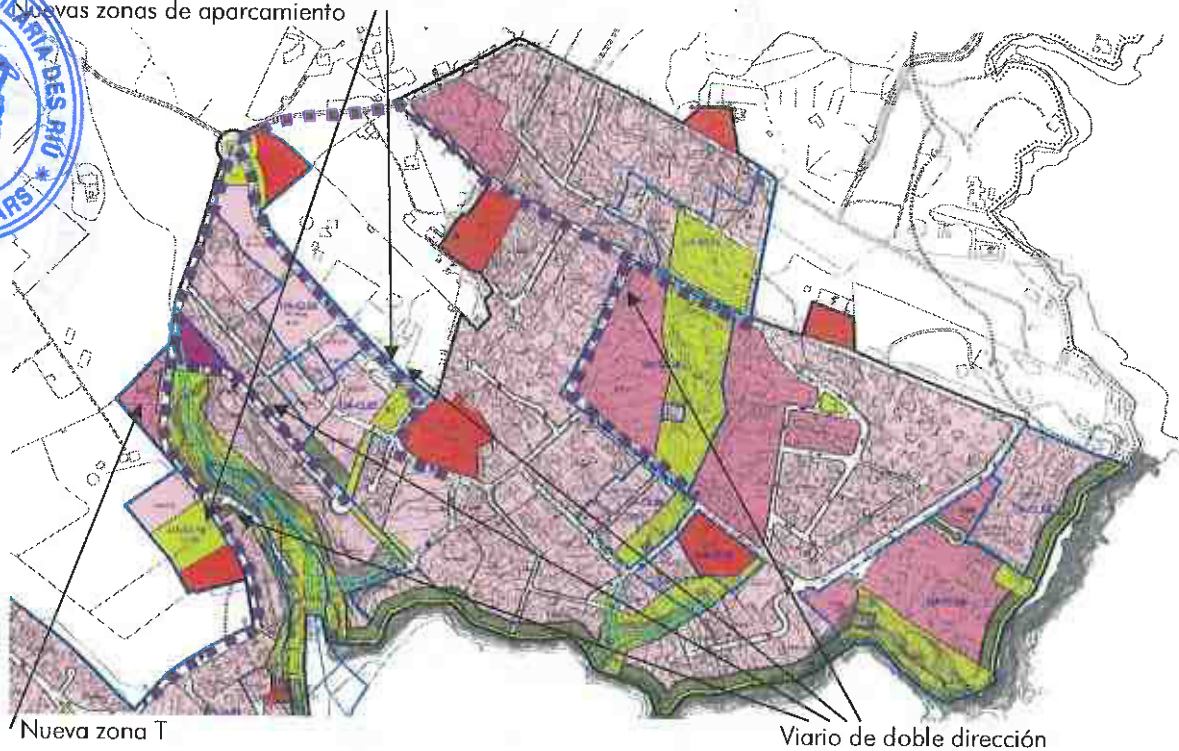
AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARNS)

De lo anterior, resulta pues que el recorrido peatonal pasa a estar constituido por:

- Un primer tramo en el litoral colindante con las parcelas del Residencial Cala Azul y del Club Cala Azul, que resulta practicable en la actualidad pero que se interrumpe bruscamente por acantilado en el EL-P incluido en la UA-CL09 lo que obliga a prever un paso peatonal hacia el interior que, conectando con el EL-P incluido en las UA-CL06 y UA-CL07, da continuidad al recorrido.
- Un segundo tramo entre el EL-P de la UA-CL09 y el existente pasada la zona de los escars, en zona totalmente consolidada en primera línea por edificación de uso unifamiliar y con frecuentes interrupciones acantiladas, en que el recorrido costero se ve sustituido por el citado en el apartado anterior.
- Un tercer tramo hasta la playa, en la que el recorrido ya es viable a nivel del mar, previo acceso al mismo a través del EL-P de la zona de los escars o del vial peatonal previsto en la calle de Sa Galera y que accede a las escaleras blancas.
- Un último tramo que se corresponde con el resto del límite costero de la zona, en el que la parcelación definida en el ámbito de La Joya ya contempla el recorrido y resultan factibles, además, una serie de cortas conexiones interiores para salvar los tramos que no resultan practicable.

11.7 El mantenimiento en lo básico de las características de los dos recorridos peatonales interiores que, transcurriendo de forma sensiblemente paralela y por terrenos calificados como EL-P conectan la zona de Cala Llenya con el litoral y la playa.

Nuevas zonas de aparcamiento



Nueva zona T

Viario de doble dirección

11.8 La previsión, en el ámbito de Cala Llenya, de una vialidad para tráfico rodado con dos escalas de servicio:

- Una primera de carácter básico y toda ella de doble dirección, constituida por los viales incluidos en las unidades de actuación UA-CL02, CL-03 y UA-CL04 y sus ramales hacia el interior, que da servicio a los ámbitos periféricos de la zona, elimina el tráfico de paso en las zonas más congestionadas y permite el rápido acceso a las zonas de aparcamiento que a continuación se dirán y al sistema de accesos peatonales a la playa.
- Una segunda de carácter secundario en la que resultan mayoría los viales de dirección única que conforman una serie de anillos que dan servicio a las zonas que resultan interiores a ellos.



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

11.9 La ampliación de la dotación de aparcamiento público de la zona mediante la previsión:

- En el entorno de los terrenos en que se ubica el restaurante Cala Leña, de una nueva zona de aparcamiento conectada mediante viario peatonal con una serie de accesos a la playa.
- A la trasera de la primera línea de la playa y en los terrenos de la unidad de actuación UA-CL10, de una amplia zona de espacio libre público EL-P que se adecuará para poder asumir la función de zona de aparcamiento circunstancial en temporada alta y que conecta directamente con la playa mediante vial peatonal existente.

11.10 La previsión de una nueva zona calificada para uso de alojamiento turístico T a la trasera de los tejidos consolidados y susceptible de albergar un establecimiento de pequeñas dimensiones, en terrenos hasta ahora calificados como comerciales y residenciales plurifamiliares en el ámbito de La Joya, asignada ahora a la calificación T-02CL para la que se han fijado unas características similares a la determinada para los terrenos residenciales de su entorno.

11.11 La previsión de una nueva zona calificada para uso turístico residencial unifamiliar en el ámbito de la UA-CL10, en la que se incluye además el establecimiento comercial actualmente existente y cuyo aprovechamiento se ha fijado con arreglo a los criterios empleados para la fijación de los mismos a los terrenos de nueva incorporación a la clase de suelo urbano.

11.12 La inclusión de la totalidad de los terrenos dotacionales públicos contemplados en la ordenación dentro de ámbitos de gestión a fin de obtener su cesión de forma obligatoria y gratuita.

Con tal finalidad:

- Se contempla el ámbito del Plan parcial de Cala Leña La Joya como un único ámbito de gestión, la UA-CL10, efectos de la cesión de los terrenos dotacionales en dicho ámbito definidos.
- Se definen, en el ámbito correspondiente a los terrenos ordenados por el PDSU, las siguientes unidades de actuación, todas las cuales contemplan actuaciones urbanísticas de reordenación o de complejación de la urbanización: UA-CL02, UA-CL03, UA-CL04, UA-CL05, UA-CL06, UA-CL07, UA-CL08 y UA-CL09
- Se prevé, además, la UA-CL10 antes citada.

Los aprovechamientos globales asignados a los ámbitos de gestión definidos se han fijado:

- En el caso de los terrenos que ya tenían la clasificación de suelo urbano, añadiendo al techo edificable medio los terrenos lucrativos de cada ámbito (0,30 m²/m² para las zonas unifamiliares; 0,60 m²/m² para las zonas T y 0,10 m²/m² para los terrenos asignados en la ordenación inicial de la zona al uso de equipamiento deportivo) el resultante de la aplicación de dichos índices a los terrenos de cesión incluidos en los mismos distintos del viario, al que se ha sumado el coste de ejecución de dicho viario expresado en m²t en base a un coste unitario de 200 €/m² y una repercusión de 600 €/m².
- En el caso de los terrenos a los que ahora se les reconoce la clasificación como suelo urbano, el resultante de la aplicación de los índices antes citados a los terrenos de cesión incluidos en los mismos distintos del viario, al que se ha sumado el coste de ejecución de dicho viario expresado en m²t en base a un coste unitario de 200 €/m² y una repercusión de 600 €/m² o, en su caso, el coste de ejecución de los EL-P/AP en base a un coste unitario de 100 €/m² y una repercusión de 600 €/m².

Dichos aprovechamientos globales deben luego resultar distribuidos mediante los correspondientes Estudios de detalle a las distintas parcelas asignadas a las calificaciones VE, habiéndose efectuado un previo dimensionado y tanteo de los parámetros netos que resultarán en las mismas de modo que no resulte desvirtuado el grano parcelario y tamaño de edificación preexistente.

Ordenación pormenorizada

12 Como consecuencia de todo lo anterior, la propuesta de planeamiento que ahora se formula:

12.1 Asigna a la clasificación de suelo urbano un total de 746.124 m² de terrenos –frente a los 704.692 de la ordenación provisional y los 769.583 del Avance- de los que 325.625 m² no precisan de gestión urbanística alguna, por lo que su ordenación es finalista, y 420.499 resultan incluidos en unidades de actuación, entre ellos los 236.919 m² correspondientes al ámbito del Plan parcial de La Joya.





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

12.2 Mantiene en lo básico la estructura urbanística de la zona conformada por:

- a. Una amplia mayoría de tejido destinado al uso residencial turístico en la modalidad de vivienda unifamiliar aislada, en la que se emplazan una serie de enclaves de vivienda plurifamiliar, así como algunas parcelas aisladas destinadas al uso comercial o al de alojamiento turístico.
- b. Una red viaria en la que, sin alterar en lo básico las secciones de calzada preexistentes, se actúa mediante la definición de un tramado de direcciones únicas servido por unos ejes de doble dirección.
- c. Un sistema de espacios libres públicos conformado por el EL-P correspondiente al torrente de la Cala y al EL-P central de la zona del PSDU, que se completa con una serie de espacios lineales que conforman recorridos peatonales interiores y costeros.

12.3 Ordena los terrenos con arreglo a las siguientes calificaciones, todas ellas de carácter extensivo y tipología edificatoria aislada:

12.3.1 Zona residencial turística unifamiliar RTU-01CL que se corresponde básicamente con la zona unifamiliar prevista en el Plan parcial de la Joya, con una superficie global de 36.141 m².

12.3.2 Zona residencial turística unifamiliar RTU-02CL que comprende una parte de las zonas Residenciales del Plan parcial y la gran mayoría de los ámbitos unifamiliares de la zona excluidos de UA, con una superficie global de 44.939 m².

12.3.3 Zona residencial turística unifamiliar RTU-03CL que comprende el resto de los ámbitos unifamiliares de la zona, con una superficie global de 72.723 m².

12.3.4 Zona residencial turística unifamiliar RTU-VECL que comprende los terrenos del ámbito de Cala Llenya asignados a usos unifamiliares que se incluyen en UA, con una superficie global de 39.997 m².

12.3.5 Zona residencial turística plurifamiliar RTP-01CL que comprende los terrenos de la zona de La Joya asignados a la calificación de Residencial extensiva baja por el acuerdo de fecha 18.10.1988 antes citado, con una superficie global de 44.409 m².

12.3.6 Zona residencial turística plurifamiliar RTP-02CL que comprende parte los terrenos de la zona de La Joya asignados a la calificación de Hotelera baja por el acuerdo de fecha 18.10.1988 antes citado, con una superficie global de 21.426 m².

Dentro de ella se distingue la zona residencial turística plurifamiliar RTP-02CL *, que comprende asimismo parte de los terrenos de la zona de La Joya asignados a la calificación de Hotelera baja por el acuerdo de fecha 18.10.1988 antes citado, con una superficie global de 13.868 m² en la que las alturas máximas de las nuevas edificaciones o de las ampliaciones de las existentes se limitan a PB+3 y en la que resulta precisa la formulación de Estudio de detalle de ordenación de volúmenes previo a la edificación a efectos de adecuación de los mismos al entorno circundante, volúmenes que, de resultar éste definido, han de disponerse al interior de los polígonos de movimiento grafiados en planos.

12.3.7 Zona residencial turística plurifamiliar RTP-VECL que comprende los terrenos de uso plurifamiliar de la zona de Cala Llenya, la totalidad de los cuales se incluyen en la UA-CL08, con una superficie global de 14.381 m².

12.3.8 Zona de alojamiento turístico T-01CL que se asigna a los terrenos de las instalaciones hoteleras del ámbito de Cala Llenya no incluidos en UA, con una superficie global de 33.918 m².

12.3.9 Zona de alojamiento turístico T-02CL que se asigna a la nueva parcela destinada a tal uso prevista en el ámbito de La Joya, con una superficie de 3.418 m².

12.3.10 Zona de alojamiento turístico T-VECL que se asigna a los terrenos destinados a tal uso e incluidos en las UA-CL04 y UA-CL09, con una superficie global de 40.032 m².





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

12.3.11 Zona comercial C-01CL que se define para los terrenos de la zona de Cala Llenya asignados a tal uso y no incluidos en UA, con una superficie global de 17.699 m².

12.3.12 Zona comercial C-02CL, que se asigna a la nueva parcela destinada a tal uso en el ámbito de La Joya, con una superficie de 835 m², que debe de ser objeto de previo Estudio de detalle para definición de una volumetría incluida en el ámbito de ubicación impuesta definido y adaptada al desnivel existente.

12.3.13 Zona comercial C-VECL que se asigna a los terrenos destinados a tal uso e incluidos en las UA-CL02, UA-CL06 y UA-CL10, con una superficie global de 11.070 m².

12.3.14 Zona de equipamiento municipal diverso EQ-MD, con una superficie global de 2.294 m²

12.3.15 Zona de equipamiento deportivo EQ-E con una superficie global de 3.813 m²

12.3.16 Zona de infraestructura y servicios IS con una superficie global de 1.501 m²

12.3.17 Espacios libres públicos EL-P con una superficie global de 97.713 m²

12.3.18 Espacios libres privados EL-PR con una superficie global de 24.807 m².

12.3.19 Viario peatonal y/o apto para tráfico rodado restringido con una superficie global de 4.641 m²

12.3.20 Viario para tráfico rodado V y aparcamiento AP con una superficie total de 106.500 m².

12.4 La propuesta supone, en resumen, los siguientes parámetros básicos:

- Un techo edificable global destinado a uso residencial y turístico de 224.043 m²t, frente a los 336.160 m²t de la ordenación original, los 193.846 m²t de la ordenación provisional y los 307.261 m²t previstos en el Avance
- Una capacidad global de población de 4.340 habitantes, frente a los 5.321/6.210 habitantes de la ordenación original, los 2.309 habitantes de la ordenación provisional y los 5.160 habitantes previstos en el Avance.
- Un total de 97.713 m² de terrenos destinados a espacio libre público -frente a los 65.890 m² de la ordenación original, los 79.661 m² de la ordenación provisional y los 121.207 m² previstos en el Avance- a los que deben de añadirse los 24.807 m² de terrenos calificados como espacio libre privado, con un total de 122.520 m² de terrenos destinados a espacio libre público y privado.

Informe de sostenibilidad económica

Sistema de actuación, evaluación de costes de ejecución y orden de prioridad

13 La ejecución de las actuaciones urbanísticas correspondientes a los distintos ámbitos de las unidades de actuación se llevarán a cabo mediante el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación, mientras que la ejecución del viario de sistema general incluido en las UA-CL02 y UA-CL-03 se efectuará de forma directa por la administración municipal.

La ejecución material de las actuaciones precisará, en su caso, de la previa formulación y aprobación de los correspondientes Estudios de detalle y de los proyectos de urbanización o de dotación de servicios.

14 En lo que respecta a la evaluación de los costes de ejecución, se han empleado los siguientes parámetros globales para su cálculo, en los que no se incluye el coste de ejecución de los espacios libres públicos, dado que se pretenden mantener en su integridad en su estado natural actual:

- Coste ejecución viario 200 €/m². En el caso de vial peatonal 140 €/m²
- Coste ejecución EL-P/AP 100 €/m²

En aplicación de los mismos, los costes de ejecución de las distintas actuaciones contempladas, así como el carácter público o privado de las inversiones necesarias son los siguientes:

14.1 Actuación contemplada en la UA-CL02: 913.600 €. Inversión privada





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

- 14.2 Actuación contemplada en la UA-CL03: 307.000 €. Inversión privada
- 14.3 Actuación contemplada en la UA-CL04: 891.200 €. Inversión privada
- 14.4 Actuación contemplada en la UA-CL05: 165.480 €. Inversión privada
- 14.5 Actuación contemplada en la UA-CL06: Sin costes de ejecución
- 14.6 Actuación contemplada en la UA-CL07: Sin costes de ejecución
- 14.7 Actuación contemplada en la UA-CL08: Sin costes de ejecución
- 14.8 Actuación contemplada en la UA-CL09: Sin costes de ejecución
- 14.9 Actuación contemplada en la UA-CL10: 459.160 €. Inversión privada

En lo que respecta a las actuaciones generales para la mejora de la accesibilidad de la zona y de las condiciones de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, los costes estimados son los siguientes:

14.10 Actuaciones relativas al viario de SSGG de ejecución directa incluido en las UA-CL02 y UA-CL03: 1.048.400 €. Inversión pública

14.11 Actuaciones en el sistema de abastecimiento de agua en el ámbito de la UA-CL01: 202.335 €. Inversión pública

14.12 Actuaciones en el sistema de saneamiento de residuales en el ámbito de la UA-CL01: 129.683 €. Inversión pública

14.13 Actuaciones en el sistema de abastecimiento de agua del ámbito servido por el sistema Cala Mastella: 34.205 €. Inversión pública

14.14 Actuaciones en el sistema de abastecimiento de agua del ámbito servido por el sistema San Carlos-Cala Llenya: 144.167 €. Inversión pública

15 En lo que respecta al orden de prioridad de las actuaciones, se establecen las siguientes:

- 15.1 Prioridad 1: Actuaciones 14.11, 14.12, 14.13 y 14.14
- 15.2 Prioridad 2: Actuaciones 14.10, 14.1 y 14.2
- 15.3 Prioridad 3: Actuación 14.9
- 15.4 Prioridad 4: Resto de actuaciones

El orden de prioridad definido tendrá carácter indicativo dado que no resulta necesaria la coordinación de las actuaciones públicas y privadas al no estar planificado o en ejecución ningún plan o programa de las administraciones públicas con incidencia en el desarrollo.

Viabilidad económica de las actuaciones públicas y privadas

16 Las actuaciones que suponen inversión privada conllevan las siguientes repercusiones por metro cuadrado de techo edificable:

- 16.1 Actuación contemplada en la UA-CL02: 913.600 €. Techo edificable 6.400 m²t. Repercusión 142,75 €/m²t
- 16.2 Actuación contemplada en la UA-CL03: 307.000 €. Techo edificable 3.468 m²t. Repercusión 88,52 €/m²t
- 16.3 Actuación contemplada en la UA-CL04: 891.200 €. Techo edificable 11.126 m²t. Repercusión 80,10 €/m²t
- 16.4 Actuación contemplada en la UA-CL05: 165.480 €. Techo edificable 1.882. Repercusión 87,93 €/m²t
- 16.9 Actuación contemplada en la UA-CL10: 459.160 €. Techo edificable 2.143 m²t. Repercusión 214,26 €/m²t

Las actuaciones 14.2, 14.3 y 14.4 se efectúan en terrenos ya clasificados como suelo urbano, mientras que las 14.1 y 14.9 se efectúan en terrenos hasta ahora clasificados como suelo rústico en el caso de la 14.9 o mayoritariamente rústico en el caso de la 14.1.

Según la ponencia de valores catastrales vigente, el valor medio de repercusión en el ámbito de Cala Llenya-La Joya es de 550 €/m²t para los suelos urbanos en situación de urbanizados y de 330 €/m²t para los suelos urbanos precisados de actuaciones urbanísticas, lo que otorga un margen de 220 €/m²t para los costes de éstas últimas que





en ningún caso se supera, y por un amplio margen en el caso de las actuaciones 14.2, 14.3 y 14.4, que resultan por tanto económicamente viables.

Por su parte, en el caso de las actuaciones 14.1 y 14.9 y dado que las repercusiones deben de añadirse a valores iniciales de rústico, el valor final de 550 €/m² garantiza plenamente la viabilidad económica de las mismas.

17 Las inversiones públicas previstas ascienden a un total de 1.558.790 € que al recuperarse mediante contribuciones especiales suponen una aportación municipal de 155.879 € plenamente asumibles por los presupuestos municipales ordinarios.

Ajuste del proyecto al marco normativo

18 La propuesta de planeamiento que define el proyecto se ajusta a la normativa urbanística y territorial que resulta de aplicación, constituida fundamentalmente por la LOUS y el PTI, tal y como a continuación se justifica:

18.1 El artículo 2 de la LOUS establece que la actividad de ordenación urbanística debe de ser siempre motivada expresando los intereses generales a que sirve.

En relación con el cumplimiento de tal requisito, tanto en el Avance como en ésta Memoria se han expresado los motivos a que la Modificación obedece, constituyendo los intereses generales a los que sirve, entre otros:

- La mejora en la seguridad jurídica de los administrados que deriva de la sustitución de la actual normativa transitoria por otra de carácter definitivo.
- La mejora en la accesibilidad y fluidez del tránsito que deriva de los ajustes efectuados en la red viaria del área, así como la solución a los problemas de aparcamiento que se plantean actualmente.
- La definición de ámbitos de gestión que facultan la obtención gratuita de los sistemas de espacios libres públicos previstos en la zona por el planeamiento en base al que se ha desarrollado, que no los preveía, con un incremento de la superficie de dichos sistemas que supondrá una mejora del medio urbano.
- La solución de los problemas actualmente existentes en el funcionamiento de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

18.2 El artículo 24 de la LOUS determina que constituyen el suelo urbano los terrenos que el planeamiento urbanístico general municipal incluye de manera expresa en esta clase de suelo porque, habiendo sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano cuentan con todos los servicios urbanísticos básicos.

Por su parte, la Disposición adicional sexta de la LOUS establece que, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 24, constituyen también suelo urbano los terrenos que, a la entrada en vigor de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para el desarrollo urbanístico sostenible, y con independencia de su clasificación urbanística previa, se encontraran integrados o conformaran trama urbana y cumplan alguno de los siguientes requisitos:

- Estar transformados por la urbanización contando su ámbito con la totalidad de los servicios urbanísticos que, en su caso, exija el planeamiento sobre la base del cual se ejecutaron y, en ausencia de este, con los básicos, plenamente funcionales y suficientes para los usos a que dan servicio.
- Que su ámbito, aunque carezcan de algunos de los servicios urbanísticos básicos, tenga la ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que se establezca.

En relación con lo señalado, obra en la documentación de la Modificación Anexo de cuyos datos resulta que el ámbito clasificado como suelo urbano por la Modificación tiene un grado de consolidación por la edificación del 77,94 %, superior al legalmente exigible, y en cuya documentación gráfica se justifica que la totalidad de terrenos clasificados como suelo urbano cuentan con los servicios urbanísticos básicos.

18.3 El artículo 29 de la LOUS establece que:

- Tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano las de reforma integral de la urbanización, entendiéndose por tales las que implican la reurbanización general de un ámbito de suelo con demolición prácticamente total de las edificaciones preexistentes y completo rediseño y reimplantación de los servicios urbanísticos; y las de dotación, que son aquellas que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas

Diligencia que emet la Secretària per fer constar que el present projecte de modificació s'ha aprovat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
Ajuntament de Santa Eulària des Riú, Balearns
Santa Eulària des Riú, Balearns
La Secretària de l'Àrea de Urbanisme i Planificació
Alfons Planells



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARNS)

en un àmbit concret de sòl urbà per reajustar la seva proporció amb el creixement de la edificabilitat o de la densitat, o amb els nous usos que se li assignen en la seva ordenació, sempre que no requereixin de la reforma integral de la urbanització.

b. Salvo que concurren las condiciones señaladas en el apartado anterior, no tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística las de reordenación, que son aquellas que tienen por finalidad la mejora de la calidad urbana de un ámbito de suelo urbano, siempre que el incremento de las dotaciones públicas que se derive respecto de las inicialmente previstas no esté directamente vinculado con el ajuste de su proporción en los incrementos de edificabilidad, densidad o nuevos usos que se definan; ni tampoco las actuaciones de compleción de la urbanización, que son aquellas que tienen por finalidad completar o mejorar la urbanización en un ámbito de suelo urbano.

En relación con lo anterior, ninguna de las actuaciones planteadas en las unidades de actuación definidas suponen la reforma integral de la urbanización en los términos antes señalados, ni el incremento de dotaciones públicas que en las mismas se contemplan está directamente relacionado con incrementos de la edificabilidad de sus ámbitos, por lo que todas ellas resultan incardinables entre las actuaciones de reordenación o compleción de la urbanización descritas en el apartado b anterior, tal y como en la Memoria se ha establecido.

18.4 El artículo 36.1.d de la LOUS establece que los instrumentos de planeamiento general deben de contener un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas, y el orden de prioridades o previsiones temporales de dichas actuaciones. Por su parte, el artículo 39 de la LOUS señala que:

a. El informe de sostenibilidad económica del plan general contiene la estimación del coste económico de las actuaciones previstas, la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución del plan, las previsiones de financiación pública, y el análisis de la viabilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan, tanto si son a cargo de fondos públicos como privados.

b. Cuando las actuaciones de nueva urbanización o de reforma integral de la urbanización se ordenen directamente por el plan general, el informe ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la hacienda local, se deben cuantificar los costes de mantenimiento para la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el plan general, y se debe estimar el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y la población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que estén terminadas las edificaciones que la actuación conlleva.

En relación con lo anterior, en la Memoria de la Modificación se contiene estimación del coste económico de las actuaciones previstas con determinación del carácter público o privado de las inversiones, las previsiones de financiación pública, así como el análisis de su viabilidad económica y dado que la Modificación no contempla actuaciones de nueva urbanización o de reforma integral de la urbanización, no resulta procedente el análisis a que el apartado b anterior se refiere.

18.5 El artículo 42 de la LOUS establece que los instrumentos de planeamiento general deben contener en el suelo urbano las determinaciones de carácter detallado siguientes:

- Señalamiento de las actuaciones urbanísticas previstas y delimitación de los ámbitos de las actuaciones.
- Calificación de la totalidad de terrenos incluidos, definiendo los correspondientes usos detallados y las características de la edificación.
- Definición de los terrenos destinados a espacios libres públicos, equipamientos y centros de las infraestructuras y servicios, en función de la capacidad potencial del plan.
- Trazado y características de la red viaria y de los espacios destinados a aparcamiento con señalamiento de la totalidad de sus alineaciones y rasantes.
- Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y demás servicios previstos.
- Reglamentación detallada del uso, el volumen y las condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y las construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.





g. Medidas que se consideren adecuadas para garantizar la accesibilidad universal de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

En relación con lo anterior, la documentación gráfica y escrita del proyecto contiene la totalidad de determinaciones señaladas en los apartados a. al f., y en lo que respecta a la accesibilidad, ésta resulta garantizada por la obligatoria aplicación en la ejecución del proyecto de lo establecido en el artículo 7.2.01 de las NNUU en que se regulan las condiciones de los proyectos de urbanización.

18.6 El artículo 58.4 de la LOUS establece que las propuestas de modificaciones de los planes urbanísticos tienen que contener las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y alcance específicos, de entre las propias del instrumento de planeamiento modificado y, en cualquier caso, deben:

- Identificar y describir, en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones y las normas urbanísticas objeto de modificación.
- Establecer, mediante las normas urbanísticas y los planos de ordenación correspondientes, las determinaciones que se introducen con la modificación y que sustituyen a las precedentes.
- Incorporar el informe correspondiente para el procedimiento de evaluación ambiental del instrumento y un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que la específica finalidad lo requiera.

En relación con lo anterior, la documentación gráfica y escrita del proyecto contiene la totalidad de determinaciones señaladas en los apartados a. y b.; la específica finalidad del proyecto no requiere estudio de evaluación de la movilidad generada, al no tener incidencia alguna en la movilidad del término; y, en lo que respecta al informe para el procedimiento de evaluación ambiental del instrumento, consta en la documentación del proyecto la documentación específicamente elaborada con tal finalidad:

18.7 El artículo 59 de la LOUS determina que, cuando una modificación de planeamiento urbanístico tenga por objeto alterar la zonificación o el uso urbanístico de los espacios libres o de las zonas verdes:

- Debe garantizar el mantenimiento de la superficie y de la funcionalidad de los sistemas objeto de la modificación, con referencia al núcleo de asentamiento afectado.
- Debe someterse a dictamen preceptivo y vinculante del Consejo Consultivo de las Illes Balears, salvo cuando sean incluidas en el procedimiento de revisión de un plan general, o constituyan ajustes en su delimitación que no alteren su funcionalidad, superficie y localización en el territorio, aspectos que deberán justificarse en Memoria y mediante la documentación gráfica que sea necesaria.

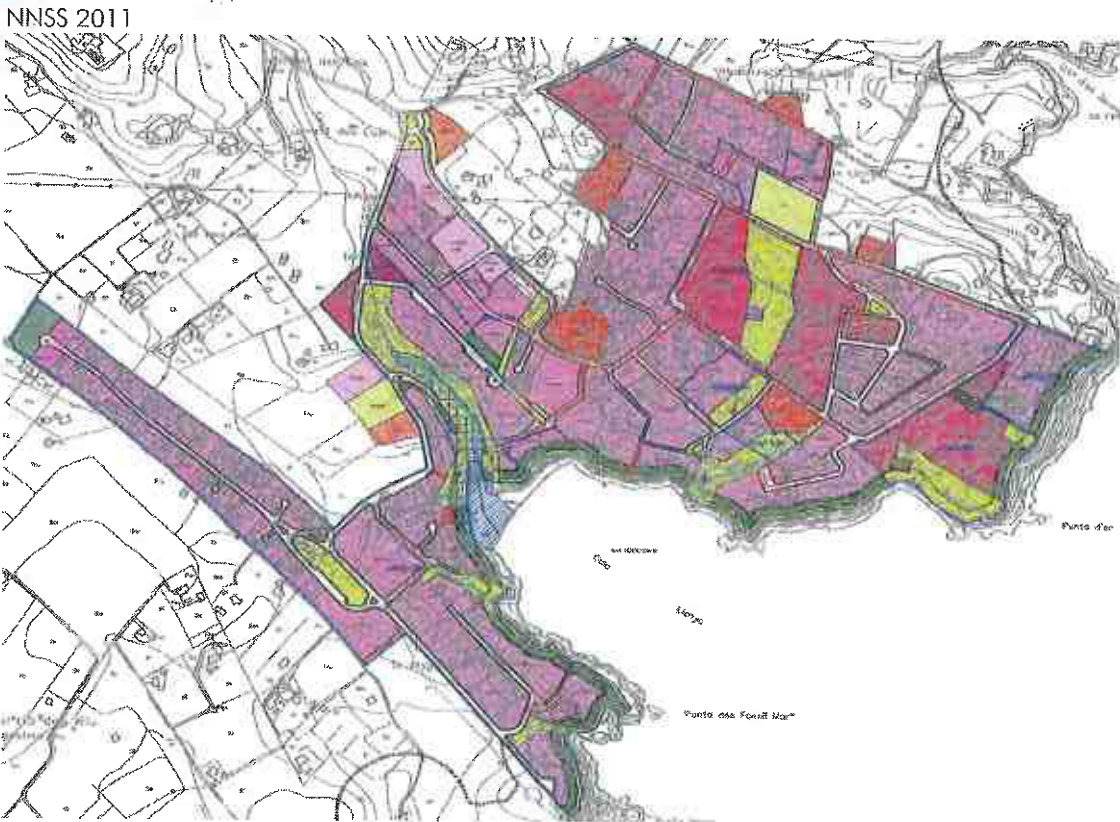
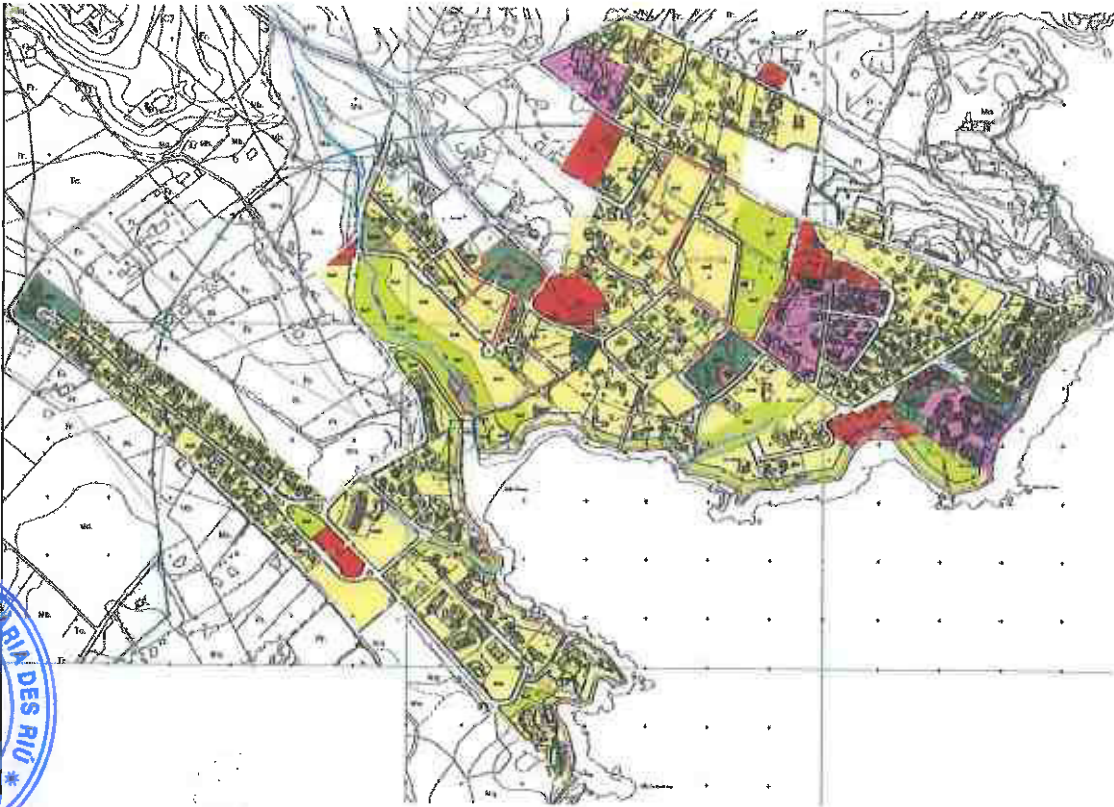
En relación con lo señalado, la Modificación sigue básicamente la delimitación de los ámbitos calificados como espacio libre público por la ordenación transitoria definida por las NNSS de 2011, tal y como fácilmente se deduce de la comparación entre las ordenaciones definida por ambos instrumentos de planeamiento que se reproducen a continuación, siendo la única diferencia significativa entre ambas ordenaciones y en relación con tal determinación, el tratamiento otorgado a la franja litoral correspondiente a la zona unifamiliar del ámbito ordenado por el PDSU.



Diligència que emet la Secretària per fer constar que s'ha presat i aprovat el projecte de modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu aprovada pel Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017. La Secretaria Municipal de Santa Eulària des Riu



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)



Modificació número 6

Diligència que emet la Secretària per fer constar que aquest canvi s'ha aprovat en forma part de la Modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada pel Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARNS)

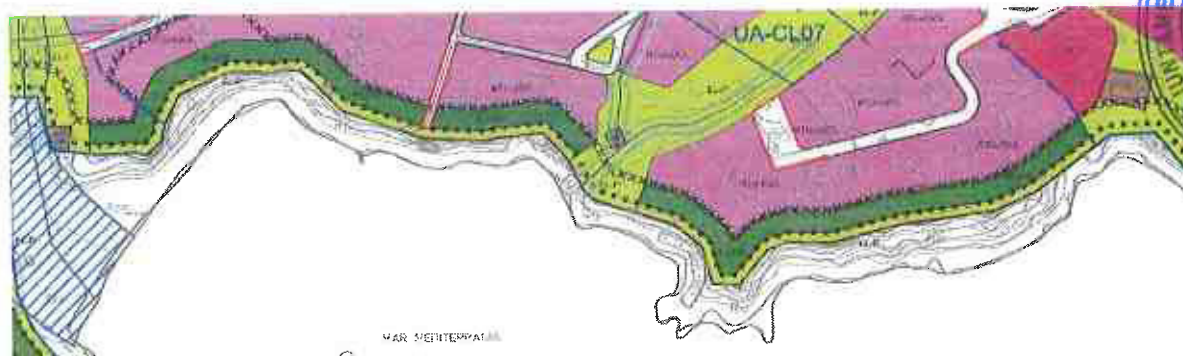
En dicha zona, efectivamente, la ordenación provisional establecía una franja de EL-P de ancho variable según tramos de 6 y 20 m, es decir, ajustado en unos casos sólo a la zona de servidumbre de tránsito y, en otros casos, a la totalidad de la zona de servidumbre de protección, siguiendo un criterio un tanto aleatorio que no se explicita en Memoria y con la finalidad de crear un paseo peatonal costero.



NNSS 2011

Tal determinación se definió, tal y como ya se ha expresado con anterioridad en ésta Memoria, sin tener en cuenta que:

- Se trataba de terrenos ya consolidados por la edificación en los que la obtención de los terrenos de tal franja debería efectuarse a un alto coste, mediante el sistema de expropiación y afectando a edificaciones preexistentes.
- Aún con tales anchos, el trazado resultaba inviable en determinados tramos debido a las características topográficas de los terrenos y, en el resto de casos, tales características obligarían, para dotar de seguridad al recorrido, a efectuar una serie de intervenciones que resultarían contradictorias con el objetivo de mantener las características naturales actuales.



Modificación

Por ello, tal y como en el apartado 11.6 de ésta Memoria se señala, en la Modificación se ha optado por crear, asimismo mediante terrenos calificados como EL-P un recorrido alternativo a éste, que sí resulta practicable, por lo que la funcionalidad atribuida a ésta previsión de la ordenación provisional se mantiene, así como el componente paisajístico de tal medida, que no resulta alterado dada la calificación de los terrenos como EL-PR.

En lo que respecta a las superficies, tal y como antes se ha señalado, la ordenación provisional contempla un total de 79.661 m² de terrenos calificados como EL-P mientras que la Modificación prevé un total de 97.713 m² de terrenos destinados a tal uso. De descontar de tal magnitud los 9.841 m² de EL-P correspondientes a la UA-CL02 y los 4.592 m² correspondientes a la UA-CL-10, un total de 14.433 m², aún quedan en los terrenos que se ordenan en la Fase 1 un total de 83.280 m² así calificados, una superficie similar a la definida por la ordenación provisional, en idéntico emplazamiento y conservando su funcionalidad, como antes se ha señalado.

Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present Informe forma part de la Modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament al Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

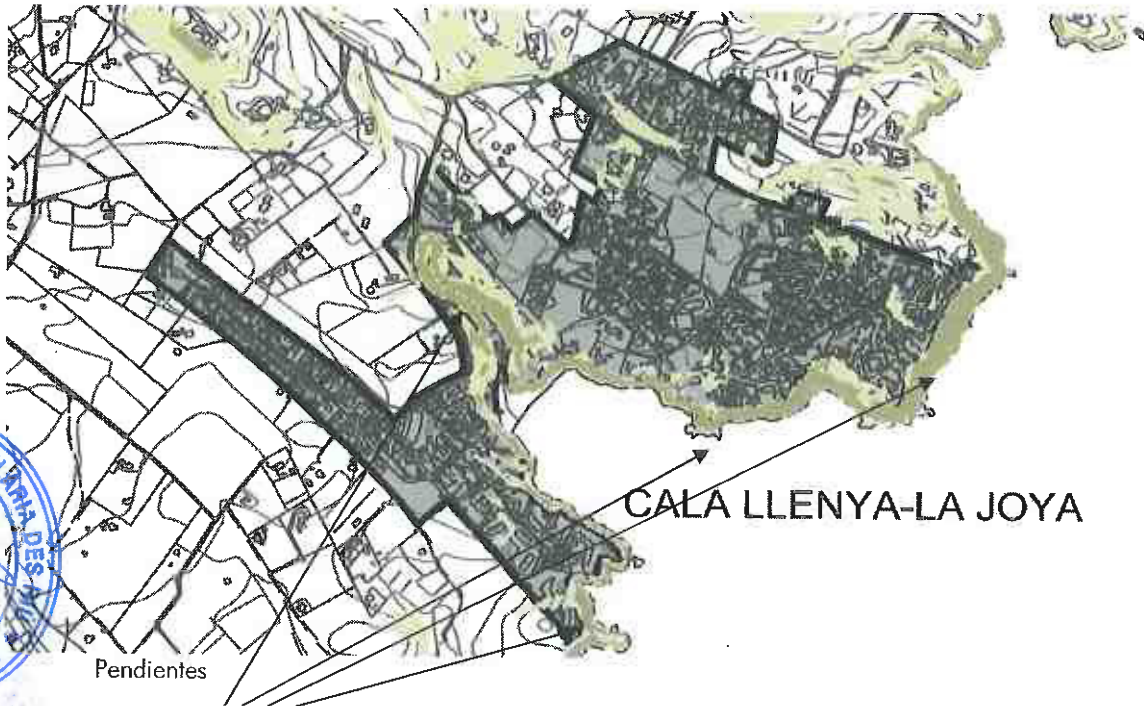


Santa Eulària des Riu, 24 de desembre de 2017.
La Secretària
Gloria Molas Planells



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

18.8 La Norma 33 del PTI establece que los instrumentos de planeamiento general, al establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbano, deberán:



18.8.1 Definir y regular sus características de forma ajustada a las características físicas de los terrenos y con tal finalidad y con carácter general:

- a. Deberán preservarse de la transformación los terrenos situados en las cotas más altas de los terrenos, determinando su in edificabilidad o su calificación como espacio libre.
- b. Deberá determinarse la in edificabilidad de los terrenos con pendiente superior al 40% y posibilitar construcciones de sólo una planta de altura y adaptadas a la topografía, en los terrenos con pendientes entre el 20 y el 40%.
- c. Deberán incorporarse a la ordenación como espacio libre las masas forestales más valiosas, incorporando ordenanzas que garanticen su conservación.

Diligència que emet lo Secretarià per fer constar que la present modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament pel Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARNS)



Masas forestales

Cuando, por las características del tejido delimitado o el grado de consolidación de derechos, como es el caso no señalado en el apartado anterior no resulte posible, deberán establecerse reglas para la ordenación de la edificación que aseguren la minimización de su impacto mediante el establecimiento de:

- Limitaciones de su altura y volumen y determinaciones sobre la obligatoria distribución de éste último.
- Reglas para el abancalamiento de los espacios libres de parcela o determinaciones sobre la obligatoria reforestación de los mismos.
- Ordenanzas que obliguen a la restitución del arbolado suprimido.

18.8.2 Respetar las características de los tejidos preexistentes y con tal finalidad:

- En cada manzana o zona de que se trate, se respetará la tipología básica continua o aislada con arreglo a la cual se encuentre edificada y se fijará su régimen de alturas respetando o reduciendo el mayoritariamente consolidado.
- El régimen de usos globales se ajustará al que caracterice actualmente cada zona y su intensidad será, como máximo, la que resulte de la ordenación preexistente.
- Salvo para las zonas para las que se prevea su remodelación global, las condiciones morfológicas y estéticas de la edificación se definirán siguiendo criterios de respeto y consolidación de las actuales.
- El diseño viario respetará la morfología, concepción general y características de los trazados preexistentes, dando continuidad a los mismos incluso en lo que a sus secciones se refiere.

En relación con lo señalado, el proyecto se ajusta a la totalidad de determinaciones definidas, estableciéndose reglas específicas para la minimización del impacto de las edificaciones en los terrenos en pendiente, resultando calificados como espacio libre público EL-P o privado EL-PR, y por tanto in edificables, la práctica totalidad de los terrenos con pendiente superior al 40% y asignándose los terrenos en que existen las masas forestales más importantes a las calificaciones de espacio libre público EL-P o privado EL-PR.

El proyecto respeta asimismo la tipología básica aislada de los tejidos actualmente edificados, el uso global de la zona y su intensidad, las condiciones morfológicas y estéticas actuales y dota de continuidad los trazados viarios preexistentes, tal y como en Memoria se ha justificado.

la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de
en sessió ordinària de data 22 de desembre de



Diligència que emet la Secretaria per fer constar que la present documentació ha estat aprovada pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, aprovat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
Santa Eulària des Riu, Balearns
Catherine Macías Piqueres
Secretaria



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

Conclusión

19 De todo lo anteriormente señalado cabe concluir que la Modificación número 6 de las NNSS tiene por finalidad básica establecer la ordenación definitiva del conjunto del núcleo de Cala Llenya sustituyendo la ordenación de carácter transitorio hasta ahora definida para el mismo por las vigentes NNSS, que encomendaban su definición a la figura de un Plan especial, figura que ha debido ser sustituida por ésta Modificación al precisar la ordenación definida incorporar al ámbito de suelo urbano hasta ahora vigente determinadas piezas de terrenos hasta ahora clasificadas como suelo rústico, incorporación que únicamente resulta posible mediante la figura de ésta Modificación.

Tal y como antes se señalado, la Modificación supone:

- Una mejora en la seguridad jurídica de los administrados como consecuencia de la sustitución de la actual normativa transitoria por otra de carácter definitivo.
- Una mejora en la accesibilidad y fluidez del tránsito derivada de los ajustes efectuados en la red viaria del núcleo, así como la solución a los problemas de aparcamiento que se plantean actualmente.
- La definición de ámbitos de gestión que facultan la obtención gratuita de los sistemas de espacios libres públicos previstos en la zona por el planeamiento en base al que se ha desarrollado, que no los prevía, con un incremento de la superficie de dichos sistemas que supondrá una mejora del medio urbano.
- La solución de los problemas actualmente existentes en el funcionamiento de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

Además de todos ellos que integran los intereses generales básicos a que obedece el proyecto y cuya expresión exige el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de enero, y, en su desarrollo, el artículo 2 de la LOUS.

Modificaciones introducidas como consecuencia de la entrada en vigor del Decreto Ley 1/2016.

20 Tal y como en la Adenda que se adjuntó al proyecto de forma previa a su aprobación inicial se señalaba, una vez completamente finalizada la elaboración de la documentación urbanística y medio ambiental del proyecto de la Modificación y de forma inmediatamente previa a su elevación al Pleno municipal para su aprobación inicial, se produjo, en fecha 14.01.2016, la entrada en vigor del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística (DL 01/2016), cuyas determinaciones han afectado al contenido del proyecto, en la forma que a continuación se expone:

20.1 La Disposición adicional única del DL 01/2016 establece que, hasta que no se apruebe la modificación de la misma o como máximo hasta el 31 de diciembre de 2017 si antes no se hubiese hecho efectiva dicha aprobación, no serán aplicables en todo el territorio de las Islas Baleares las previsiones contenidas en la Disposición adicional sexta de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (LOUS).

20.2 Tal y como en el apartado 18.2 de la Memoria justificativa de la Modificación se expresa, la Disposición adicional sexta de la LOUS, cuya aplicación ahora se suspende temporalmente, es precisamente la norma en base a cuyas determinaciones el proyecto prevé la incorporación a la delimitación del suelo urbano del núcleo de Cala Llenya de los terrenos que básicamente constituyen los ámbitos de las unidades de actuación en suelo urbano identificadas como UA-CL02 y UA-CL10, a cuya inclusión hace referencia específica el apartado 11.2 de dicha Memoria justificativa.

21 La previsión, de la reclasificación como suelo urbano de los terrenos incluidos en ambas unidades, así como la ordenación que de los mismos se define por la Modificación, es importante de cara a la ordenación global del núcleo por cuanto vienen a permitir, por un lado, la mejora del acceso general al mismo desde la red viaria municipal y, por otro, facultan la obtención de dos piezas destinadas a espacio libre público que, en el caso de la UA-CL02, da continuidad a la pieza de espacio libre central que articula toda la zona de Cala Llenya y, en el caso de la UA-CL10 y dada su compatibilidad para el uso circunstancial de aparcamiento, resulta muy eficaz de cara a la adopción de medidas de mejora de las características de la movilidad actuales.

Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present projecte ha estat aprovat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

22 Dado que el plazo de duración que la Disposición adicional única del DL 01/2016, establece para la suspensión temporal de la posibilidad de aplicación de la Disposición adicional sexta de la LOUS constituye un lapso temporal que, dados los plazos habituales de tramitación del planeamiento en el ámbito de ésta Comunidad autónoma, impide el poder dilucidar con seguridad en qué fase de la tramitación de la Modificación tal Disposición, modificada o sin modificar, volverá a estar vigente, pero sí prácticamente asegurar que ello se producirá de forma previa a que dicha tramitación culmine, fue entonces criterio de los responsables del planeamiento que:

22.1 La previsión de la reclasificación como suelo urbano de los terrenos incluidos en ambas unidades debía de mantenerse por la vía que resultara oportuna en aplicación de la normativa que resulte de la modificación de la Disposición adicional sexta de la LOUS o, en su caso, de la misma, pero tal previsión no resulta en éstos momentos factible, por lo que debe de excluirse temporalmente del proyecto.

22.2 Dado que ya han transcurrido más de 3 años desde que, en fecha 26.07.2012, se llevó a cabo la información pública del Avance, y más de 2 años desde que, en fecha 24.04.2013, se llevó a cabo por la **Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB)** la reunión sobre evacuación de la consulta a las administraciones públicas afectadas prevista en el artículo 88 de la Ley 11/2006, en la que se determinó **la amplitud, el alcance y el nivel de detalle del ISA, los criterios ambientales estratégicos, los indicadores de los objetivos ambientales, los principios de sostenibilidad aplicables al caso y las modalidades de información y consulta**, no resulta aconsejable en éstos momentos, de cara a conservar la validez de la tramitación hasta ahora efectuada, el paralizar la tramitación del proyecto.

23 Por ello se optó finalmente por:

23.1 Sin alterar en la fase de aprobación inicial la documentación elaborada a fin de no retrasar más su tramitación, determinar la exclusión temporal de entre las determinaciones de la misma de las previsiones de ordenación que resultaban afectadas por la entrada en vigor del DL 01/2016, que se concretan en las relativas a la clasificación y ordenación de los ámbitos antes citados:

- Terrenos constituyentes de la unidad de actuación en suelo urbano UA-CL02 así como los ya edificados colindantes con el ámbito de ésta a la entrada del núcleo.
- Terrenos constituyentes de la unidad de actuación en suelo urbano UA-CL10.

23.2 En el transcurso de la tramitación del proyecto y de resultar ello factible en aplicación de la normativa vigente, volver a incluir tales determinaciones entre las propias de la Modificación, sujetando dicha incorporación a los trámites que resulten pertinentes.

24 Lamentablemente, un año después y una vez finalizados todos los trámites previos a la aprobación definitiva del proyecto, la situación antes descrita se mantiene inalterable, es decir la Disposición adicional sexta de la LOUS continúa siendo inaplicable y los plazos temporales a que se refiere el apartado 22.2 se han incrementado en un año más por lo que, en orden a conservar la validez de la tramitación hasta ahora efectuada, resulta ahora incluso más acuciente no paralizar la tramitación del proyecto.

25 Es por ello que los responsables del plan han optado, finalmente, por subdividir el proyecto en dos fases:

- Una primera fase constituida por las determinaciones relativas a la ordenación de los terrenos que han sido objeto de aprobación inicial e información pública, fase para cuya aprobación definitiva no existe impedimento alguno derivado de las determinaciones del DL 01/2016.
- Una segunda fase, en que se incorporará la ordenación de los ámbitos de terrenos a que se refiere la Adenda del proyecto, que se tramitará de forma inmediata a la entrada en vigor de la normativa que resulte de la modificación de la Disposición adicional sexta de la LOUS o, en su caso, de dicha Disposición, una vez transcurrido el plazo de suspensión.

Modificaciones introducidas como consecuencia del trámite de información pública.

26 Tal y como en la Memoria de participación se especifica:

- Se modifica el ámbito y características de la UA-CL02, en la forma que en la documentación gráfica y escrita se define.

Diligència que emet la Secretaria per fer constar que la present documentació de la modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada pel Ple Municipal el 27 de desembre de 2017, està en el moment de tramitació ordinària de data 22 de desembre de 2017.

La Secretaria
Catalina Mocius Planells



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

- b. Se aclara en NNUU que los terrenos calificados como EL-PR computan a efectos del cumplimiento de parcela mínima para la edificación y se otorga el carácter de peatonal/tráfico rodado restringido al vial a que se refiere la alegación 004.
- c. Se señala el carácter indicativo del trazado del vial peatonal a que se refiere la alegación 006 y se mantiene la exigencia de Estudio de detalle previo para la parcela H2B a que también se refiere dicha alegación.
- d. Se corrige el ámbito calificado como C-01CL a que se refieren las alegaciones 009 y 011.
- e. Se corrige el ámbito de la UA-CL03 ajustándolo a los límites catastrales y se reordenan los apartados 13 a 18 de la Memoria justificativa.
- f. Se elimina la UA-CL06, una vez obtenidos los terrenos a efectos de cuya cesión fue delimitada

Modificaciones introducidas como consecuencia de los informes emitidos por otras administraciones.

27 Tal y como en los correspondientes apartados de esta Memoria se especifica:

27.1 Se incluye nuevo apartado justificando las modificaciones efectuadas en las zonas verdes así como la concurrencia de las condiciones que determina el artículo 59 de la LOUS.

27.2 Se incluye en normativa lo señalado en el informe de la Dirección General de Aviación Civil y se añade nuevo Anexo 7 con el plano de las Servidumbres Aéreas aplicables.

27.3 Como consecuencia de lo señalado en el acuerdo del Pleno de la CMAIB de fecha 05.10.2017, por el que se pidió la conformidad con la Memoria Ambiental del proyecto con una serie de condiciones:

- a. Se han incorporado a las Normas urbanísticas las medidas para minimizar o reducir los impactos ambientales propuestas en el apartado 6 del ISA
- b. Se ha redactado el Plan de Autoprotección contra el riesgo de incendios forestales, que tiene en cuenta las observaciones realizadas por el Consell d'Eivissa.
- c. Se han eliminado de la documentación escrita y gráfica en que se definen las determinaciones normativas del proyecto las referencias a los terrenos constituyentes de la Fase 2, que son los afectados por las determinaciones del DL 1/2016

Documentación gráfica

28 La documentación gráfica del proyecto está constituida por los siguientes planos:

- a. Planos CLJ-P 01, CLJ-P 02 y CLJ-P 03, a escala 1:2000, de clasificación y calificación del suelo.
- b. Planos CLJ-P 04, CLJ-P 05 y CLJ-P 06, a escala 1:2000, de alineaciones y rasantes y de redes y servicios.
- c. Planos CLJ-I 01, CLJ-I 02 y CLJ-I 03, a escala 1:2000, de información relativa alturas y catastro; y CLJ-I 04, CLJ-I 05 y CLJ-I 06, a escala 1:2000, de información relativa a consolidación por la edificación y servicios básicos existentes, que se incluyen en los Anexos de Memoria en que constan los datos relativos al ajuste del proyecto a la Norma 33 del PTI y a la clasificación del suelo, respectivamente.

Documentación y normativa sustituida

29 Como consecuencia de las determinaciones de ésta Modificación, resulta sustituida:

29.1 La siguiente documentación gráfica de las NNSS vigentes, en la forma que se contiene en el Anexo:

- a. Planos de la serie CLJ, de calificación del suelo del núcleo urbano de Cala Llenya-La Joya, a escala 1:1000, que pasan a ser sustituidos por los planos CLJ-P01, CLJ-P02, CLJ-P03, CLJ-P04, CLJ-P05 y CLJ-P06 a escala 1:2000

29.2 La aplicación, en el ámbito de la Modificación, de la regulación establecida por las NNSS para las zonas calificadas como E-U3, E-U4, E-U5 y E-T2, que queda reemplazada por la regulación definida en el apartado de Normas Urbanísticas de la Modificación.

29.3 Las fichas de las unidades de actuación UA-01CLL y UA-02CLL que se contienen en el Anexo II de las NNUU y que resultan sustituidas por las contenidas en el apartado de Fichas de las Unidades de Actuación de la Modificación.

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la presentació de la modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada pel Consell d'Eivissa, s'ha celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARNS)

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

Condiciones generales

1 En todo lo no específicamente definido en ésta Modificación resultará de aplicación lo determinado por las Normas urbanísticas de las NNSS de Santa Eulària des Riu, en adelante las NNUU.

2 La tipología, condiciones específicas, régimen de usos y condiciones de estética y composición aplicables en el ámbito de la Modificación y en todo lo no específicamente definido por éstas serán:

- En las calificaciones RTU y RTP, las definidas por las NNUU en las Ordenanzas particulares de la zona Extensiva Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar respectivamente
- En las calificaciones T, las definidas por las NNUU en las Ordenanzas particulares de la zona Extensiva Turística
- En las calificaciones C, las definidas por las NNUU en las Ordenanzas particulares de la zona Comercial C-1
- En las calificaciones EQ e IS, las definidas por las NNUU en las Ordenanzas particulares de la zona de Equipamiento y de la zona de Instalaciones y servicios, respectivamente.
- Los espacios libres se regirán por las Condiciones particulares de los espacios libres definidas en las NNUU.

3 En el plano que se incluye en el Anexo 7 se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza que afectan al ámbito ordenado. Dichas líneas determinan las alturas, sobre el nivel del mar, que no debe de sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Medidas para la prevención y reducción de efectos negativos sobre el medio ambiente

1 Para la minimización de los riesgos de incendios forestales, se deberá:

1.1 Adoptar medidas complementarias para mejorar las edificaciones que no tengan continuidad con la trama urbana y estén situadas dentro o muy próximas al entorno forestal, con riesgo de incendio tanto exógeno como endógeno:

- Chimeneas protegidas con malla metálica de luz inferior a 1 cm.
- Proceder a la retirada de los restos vegetales generados por la tala de árboles (si procede), en un plazo máximo de 10 días. Todos los demás restos vegetales generados deberán de retirarse en un plazo de 20 días desde su generación.
- Extremarse las precauciones durante las obras, especialmente durante el uso de maquinaria susceptible de generar espiras.

1.2 En zonas de suelo forestal próximo:

- Evitar la ubicación de viviendas dentro de chimeneas naturales, valles estrechos y depresiones entre elevaciones pronunciadas (turons) del terreno y en zonas donde la convección provocada por un posible incendio, pueda incidir directamente sobre las construcciones. También en vertientes inclinadas por encima del 25%, en lugares encajados donde puede provocarse la acumulación de humos, en áreas especialmente expuestas a vientos peligrosos.
- Las urbanizaciones y viviendas ubicadas dentro de APR de incendio forestal, deberían contar con un plan de autoprotección elaborado por un técnico competente en la materia.
- Las zonas de la urbanización colindantes con masa boscosa, deberán contar con hidrantes normalizados separados entre sí un máximo de 100 m.

2 A fin de garantizar que el dimensionamiento de la EDAR de Santa Eulària asegure el tratamiento de las aguas residuales, la administración competente en materia de saneamiento deberá dimensionar las infraestructuras para un horizonte temporal vinculado al crecimiento real previsto.



Diligència que emet la Secretària per fer constar que la forma de la Modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament al Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Catalunya, Oficinas Planells



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARNS)

- 3 Medidas de protección contra las emisiones de radiofrecuencia (Torres de Telefonía)
- No establecer este tipo de infraestructura dentro del casco urbano (como hoy existe), justificándose técnicamente si no es factible.
 - Mejorar su distribución indiscriminada por el interior del entramado, disponiendo de espacios comunes más alejados de la trama urbana residencial y de las zonas verdes interiores.
 - En caso de resultar imposible su cambio de situación, buscar la integración de las estructuras metálicas de las torres y del resto de elementos con el entorno, la instalación de una única antena con un uso compartido por varias operadoras y el cumplimiento de las recomendaciones contenidas en la "Guía de referencia para la integración de las estaciones base de telefonía móvil en el entorno" de la Comisión Sectorial para el desarrollo de infraestructuras de radiocomunicación del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

- 4 Recomendaciones y mejoras de integración paisajística:
- Las zonas en las que se redefinan sus volúmenes edificatorios a través de Estudios de detalle, deberán de contar con un estudio de integración paisajística, a fin de minimizar su impacto sobre el paisaje del entorno.
 - Debe incorporarse en la normativa urbanística municipal global, un apartado específico sobre el tratamiento paisajístico de los viales de acceso así como un apartado específico de regulación de las vallas publicitarias en los accesos a los núcleos urbanos y en suelo rústico requiriéndose, de ser necesario por su tamaño y situación preferente, un estudio de integración en el entorno.

- 5 Medidas de protección de la calidad del aire y de la atmósfera:
- En la tramitación de los procedimientos de autorización de actividades e instalaciones potencialmente contaminadoras de la atmósfera que puedan solicitarse en suelo rústico, a corta distancia del núcleo, deberá tenerse en cuenta la zonificación del territorio según los niveles de los contaminantes para los que se fijan criterios de calidad del aire
- Deberán tenerse en cuenta los planes y programas de protección de la atmósfera para minimizar los efectos negativos de la contaminación atmosférica que adopte la Comunidad Autónoma.

- 6 Medidas de prevención contra el cambio climático:
- Aplicación de criterios de sostenibilidad en las nuevas obras y equipamientos infraestructurales futuros, así como valorar la implantación de estos criterios en los edificios existentes.
 - Implantación de los mecanismos necesarios para conseguir un uso racional de la iluminación en la zona ámbito del núcleo, así como la eliminación definitiva de lámparas de mercurio, si aún las hubiere, reemplazándolas por otras de vapor de mercurio o de metales alcalinos como el sodio.
 - Incorporación de un estudio de emisiones de CO₂ y de medidas correctoras en la solicitud de licencia integrada de actividades para los establecimientos comerciales.

Condiciones específicas de parcelación y edificación

1 Zona residencial turística unifamiliar RTU

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima:
RTU-01CL: 600 m²;
RTU-02CL: 800 m²;
RTU-03CL: La existente salvo cuando tenga más de 3.000 m² de superficie en cuyo caso podrá subdividirse en un máximo de dos parcelas.
- Fachada/fondo mínimos: 20 m/20 m

Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima: 30 %
- Edificabilidad máxima: 0,30 m²/m²
- Volumen máximo por edificio: 1.500 m³
- Altura máxima: 7 m
- Altura total: 9 m





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

- f. Número máximo de plantas: PB+1
- g. Separación mínima a linderos con vial y EL-P: 5 m
- h. Separación mínima al resto de linderos: 3 m
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 6 m
- j. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 de las NNUU
- k. Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05 de las NNUU
- l. Superficie mínima de jardines privados: 40 %

Índice de intensidad de uso residencial IIUR:

RTU-01CL: 1/600

RTU-02CL: 1/800

RTU-03CL: 1/parcela

2 Zona residencial turística plurifamiliar RTP-01CL

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- a. Parcela mínima: 800 m²
- b. Fachada/fondo mínimos: 20 m/20 m

Parámetros de edificación:

- a. Ocupación máxima: 30 %
- b. Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m²
- c. Volumen máximo por edificio: 5.000 m³
- d. Altura máxima: 10 m
- e. Altura total: 2 m más que la altura máxima
- f. Número máximo de plantas: PB+2
- g. Separación mínima a linderos con vial y EL-P: 5 m
- h. Separación mínima al resto de linderos: 3 m
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 9 m
- j. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 de las NNUU
- k. Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05 de las NNUU
- l. Superficie mínima de jardines privados: 40 %

Índice de intensidad de uso residencial IIUR: 1/170

3 Zona residencial turística plurifamiliar RTP-02CL

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- a. Parcela mínima: 2.000 m²
- b. Fachada/fondo mínimos: 30 m/30 m

Parámetros de edificación:

- a. Ocupación máxima: 30 %
- b. Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m²
- c. Volumen máximo por edificio: 15.000 m³
- d. Altura máxima: 15 m salvo en las parcelas identificadas *
- e. Altura total: 2 m más que la altura máxima
- f. Número máximo de plantas: PB+4 salvo en las parcelas identificadas *
- g. Separación mínima a linderos: 6 m
- h. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 9 m
- i. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 de las NNUU



Diligència que emet la Secretària per fer constar que la presentació del document de modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riú, aprovada definitivament en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Santa Eulària des Riú, 22 de desembre de 2017.

Catalunya



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

- j. Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05 de las NNUU
- k. Superficie mínima de jardines privados: 40 %

Índice de intensidad de uso residencial IUR: 1/120

Condiciones específicas:

- a. En las parcelas identificadas con *, la altura máxima de las nuevas edificaciones o ampliaciones de las existentes será de PB+3 y 12 m y resultará precisa la previa aprobación de Estudio de detalle de ordenación de volúmenes para adecuación de los mismos al entorno circundante, volúmenes que, de resultar éste definido, han de disponerse al interior de los polígonos de movimiento grafiados en planos

4 Zona de alojamiento turístico T-01CL

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- a. Parcela mínima: 800 m²
- b. Fachada/foñdo mínimos: 20 m/20 m

Parámetros de edificación:

- a. Ocupación máxima: 30 %
- b. Edificabilidad máxima: 0,60 m²/m²
- c. Volumen máximo por edificio: 5.000 m³
- d. Altura máxima: 8 m
- e. Altura total: 10 m
- f. Número máximo de plantas: PB+1
- g. Separación mínima a linderos: 6 m
- h. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 10 m
- i. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05 de las NNUU
- j. Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.3.05 de las NNUU
- k. Superficie mínima de jardines privados: Según el artículo 6.3.05

Índice de intensidad de uso turístico IIUT: 1/60

5 Zona de alojamiento turístico T-02CL

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela: Las existentes

Parámetros de edificación:

- a. Ocupación máxima: 30 %
- b. Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m²
- c. Volumen máximo por edificio: 5.000 m³
- d. Altura máxima: 10 m
- e. Altura total: 2 m más que la altura máxima
- f. Número máximo de plantas: PB+2
- g. Separación mínima a linderos con vial y EL-P: 5 m
- h. Separación mínima al resto de linderos: 3 m
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 9 m
- j. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05 de las NNUU
- k. Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.3.05 de las NNUU
- l. Superficie mínima de jardines privados: Según el artículo 6.3.05

Índice de intensidad de uso turístico IIUT: 1/60





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

6 Zona comercial C-01CL

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- a. Parcela mínima: 800 m²
- b. Fachada/fondo mínimos: 20 m/20 m

Parámetros de edificación:

- a. Ocupación máxima: 30 %
- b. Edificabilidad máxima: 0,30 m²/m²
- c. Volumen máximo por edificio: 5.000 m³
- d. Altura máxima: 8 m
- e. Altura total: 10 m
- f. Número máximo de plantas: PB+1
- g. Separación mínima a linderos con vial y EL-P: 5 m
- h. Separación mínima al resto de linderos: 3 m
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 6 m
- j. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 de las NNUU
- k. Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.3.05 de las NNUU
- l. Superficie mínima de jardines privados: 20 %

Índice de intensidad de uso residencial IIUR: 1/parcela y anexa a la actividad principal

7 Zona comercial C-02CL

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela: La existente

Parámetros de edificación:

- a. Ocupación máxima y separación a linderos: Definidos mediante ámbito de ubicación impuesta
- b. Edificabilidad máxima: 851 m²t
- c. Altura máxima: 10 m
- d. Altura total: 2 m más que la altura máxima
- e. Número máximo de plantas: PB+2
- f. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05 de las NNUU
- g. Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.3.05 de las NNUU
- h. Superficie mínima de jardines privados: Según el artículo 6.3.05

Índice de intensidad de uso residencial IIUR: Un máximo de 3 viviendas anexas a la actividad principal

8 Zona de equipamientos EQ

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela, las existentes

Parámetros de edificación a la parcela EQ-MD:

Los resultantes de la aplicación del artículo 6.3.08 de las NNUU

Parámetros de aplicación a la parcela EQ-E:

- a. Ocupación máxima: 15 %
- b. Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m²
- c. Volumen máximo por edificio: 1.500 m³
- d. Altura máxima: 8 m
- e. Altura total: 10 m





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

- f. Número máximo de plantas: PB+1
- g. Separación mínima a linderos con vial y EL-P: 3 m
- h. Separación mínima al resto de linderos: 3 m
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 6 m
- j. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 de las NNUU

Índice de intensidad de uso residencial IIUR: 1/parcela y anexa a la actividad principal

9 Zonas ordenadas mediante volumetrías específicas

Los terrenos incluidos en UA y asignados a las calificaciones RTU/VE, RTP/VE, T/VE y C/VE deberán ser ordenados mediante Estudio de detalle que definirá la ordenación pormenorizada resultante de la concreción de los parámetros determinados en la correspondiente ficha.

A tal efecto se señala en cada ficha la calificación de referencia, cuyas determinaciones resultarán de aplicación en todo lo no definido por el Estudio y debiendo éste en todo caso respetar las determinaciones de dicha calificación relativas a los parámetros de altura máxima y retranqueo al resto de linderos.





V. FICHAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA-CL01

- 1 Ámbito: Terrenos con una superficie total de 236.919 m² y calificados como RTU-01CL (36.141 m²), RTU-02CL (11.213 m²), RTU-03CL (12.570 m²), RTP-01CL (44.409 m²), RTP02CL (21.426 m²), RTP-02CL* (13.868 m²), T-02CL (3.418 m²), EL-PR (10.231 m²), C-02CL (835 m²), EQ-E (3.813 m²), EQ-MD (2.294 m²), IS (580 m²), EL-P (39.983 m²), peatonal (1.347 m²) y viario y AP (34.791 m²)
- 2 Objeto: Obtención de los terrenos calificados como EQ-MD, IS, EL-P, peatonal y AP/Viario
- 3 Aprovechamiento: Techo residencial global: 87.602 m²t. Número máximo de viviendas 653
- 4 Desarrollo: Proyecto de compensación o Reparcelación voluntaria
- 5 Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación
- 6 Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización
- 7 Ordenación: Con arreglo a las características de cada calificación.

UA-CL02

- 1 Ámbito: Terrenos con una superficie total de 10.142 m² y calificados como RTU-VECL (7.271 m²) y viario (2.871 m²)
- 2 Objeto: Obtención de los terrenos calificados como viario y ejecución de éste último.
- 3 Aprovechamiento: Techo RTU-VECL: 3.138,30 m²t. Número máximo de viviendas 7
- 4 Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para:
 - a. Fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación definidos.
 - b. Definición de la capacidad de cada pieza de terrenos, que se señala de modo indicativo en la Modificación, así como de la volumetría resultante
- 5 Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación
- 6 Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización
- 7 Ordenación: Calificaciones de referencia: RTU-02CL.

UA-CL03

- 1 Ámbito: Terrenos con una superficie total de 17.172 16.900 m² y calificados como RTU-VECL (8.966 m²), EL-PR (1.494 m²), EL-P (2.511 m²), AP (1.287 m²) y viario (2.642 m² de los que parte corresponden a SSGG de ejecución directa)
- 2 Objeto: Obtención de los terrenos calificados como EL-P, AP y viario y ejecución de la parte de éste último no calificada como SSGG de ejecución directa por la administración.
- 3 Aprovechamiento: Techo RTU-VECL: 3.468 m²t. Número máximo de viviendas 11.
- 4 Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para:
 - a. Fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación definidos.
 - b. Definición de la capacidad de cada pieza de terrenos, así como de la volumetría resultante
- 5 Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación
- 6 Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización
- 7 Ordenación: Calificación de referencia: RTU-02CL

UA-CL04

- 1 Ámbito: Terrenos con una superficie total de 36.592 m² y calificados como T-VECL (16.829 m²), EL-P (15.307 m²) y viario (4.456 m²)
- 2 Objeto: Obtención de los terrenos calificados como EL-P y viario y ejecución de éste último.
- 3 Aprovechamiento: Techo T-VECL: 11.126 m²t. Número máximo de plazas 280.
- 4 Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para:
 - a. Fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación definidos.





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

b. Definición de la volumetría resultante

- 5 Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación
- 6 Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización
- 7 Ordenación: Calificación de referencia: T-01CL

UA-CL05

- 1 Ámbito: Terrenos con una superficie total de 10.522 m² y calificados como RTU-VECL (6.154 m²), IS (119 m²), EL-P (3.067 m²), peatonal (760 m²) y viario (422 m²)
- 2 Objeto: Obtención de los terrenos calificados como IS, EL-P y viario y ejecución de éste último.
- 3 Aprovechamiento: Techo RTU-VECL: 1.881 m²t. Número máximo de viviendas 8.
- 4 Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para:
 - a. Fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación definidos.
 - b. Definición de la volumetría resultante
- 5 Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación
- 6 Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización
- 7 Ordenación: Calificación de referencia: RTU-02CL

UA-CL07

- 1 Ámbito: Terrenos con una superficie total de 5.041 m² y calificados como RTU-VECL (2.698 m²) y EL-P (2.343 m²).
- 2 Objeto: Obtención de los terrenos calificados como EL-P.
- 3 Aprovechamiento: Techo RTU-VECL: 1.512 m²t. Número máximo de viviendas 6.
- 4 Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para:
 - a. Fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación definidos.
 - b. Definición de la volumetría resultante
- 5 Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación
- 6 Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización
- 7 Ordenación: Calificación de referencia: RTU-01CL

UA-CL08

- 1 Ámbito: Terrenos con una superficie total de 18.165 m² y calificados como RTP-VECL (14.381 m²), EL-PR (2.637 m²) y EL-P (1.147 m²)
- 2 Objeto: Obtención de los terrenos calificados como EL-P.
- 3 Aprovechamiento: Techo RTP-VECL: 10.899 m²t. Número máximo de viviendas 109.
- 4 Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para:
 - a. Fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación definidos.
 - b. Definición de la volumetría resultante
- 5 Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación
- 6 Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización
- 7 Ordenación: Calificación de referencia: E-P3 de las NNUU

UA-CL09

- 1 Ámbito: Terrenos con una superficie total de 39.132 m² y calificados como T-VECL (23.203 m²), EL-PR (1.701 m²), IS (604 m²), EL-P (11.978 m²), peatonal (742 m²) y viario (904 m²).
- 2 Objeto: Obtención de los terrenos calificados como IS, EL-P, peatonal y viario.
- 3 Aprovechamiento: Techo T-VECL: 19.084 m²t. Número máximo de plazas 387.
- 4 Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para:
 - a. Fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación definidos.
 - b. Definición de la volumetría resultante





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

- 5 Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación
- 6 Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización
- 7 Ordenación: Calificación de referencia: E-T1 de las NNUU



Diligència que emet la Secretària per fer constar que l'ajuntament documenta i formalitza la modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament pel ple municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017.
La Secretària

Catalina Mollés Planells



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

VI. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Información pública del Avance de la Modificación. BOIB 114 de 07.08.2012

1 Mediante acuerdo plenario de fecha 26.07.2012 publicado en el BOIB 114 de 07.08.2012, el Ayuntamiento de Santa Eulària aprobó el documento de Avance que recogía los trabajos de formación del Plan Especial de la zona turística costera de Cala Llenya, habiéndose, asimismo, acordado someterlo a exposición pública durante el plazo de dos meses, a fin de que se formularan por los interesados sugerencias y, en su caso, otras alternativas de ordenación urbanística de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del RD 2159/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2 Durante el período de información pública, se presentaron un total de 93 alegaciones o sugerencias, cuya relación es la siguiente:

- Alegación no 001 No Reg 201200010675 de 21.08.2012. Cala Azul SL
Alegación no 002 No Reg 201200011045 de 28.08.2012. Luis Javier Menéndez Barreiro en rep de Ibizita SL
Alegación no 003 No Reg 201200011242 de 31.08.2012. Javier Martín Garcías y otros
Alegación no 004 No Reg 201200011377 de 04.09.2012. Jesús Monedero Mateo y otros
Alegación no 005 No Reg 201200012325 de 19.09.2012. Rafael Quirós Serrano en rep de la Comunidad de propietarios del edificio Aguamarina.
Alegación no 006 No Reg 201200012324 de 19.09.2012. Rafael Quirós Serrano en rep de Comunidad de propietarios del edificio Las Perlas I
Alegación no 007 No Reg 201200012326 de 19.09.2012 Rafael Quirós Serrano en rep de las Comunidades de propietarios de los edificios Zafiros I y Zafiros II
Alegación no 008 No Reg 201200012622 de 24.09.2012. Tilo Throm
Alegación no 009 No Reg 201200012968 de 28.09.2012. Silvia Locati
Alegación no 010 No Reg 201200013209 de 04.10.2012. Alfred Schober
Alegación no 011 No Reg 201200013110 de 02.10.2012. Gerhard Eduard Friedrich Begemann y Heidrun Elke Begeman
Alegación no 012 No Reg 201200013090 de 02.10.2012. Gunter Wolkewitz
Alegación no 013 No Reg 201200013184 de 03.10.2012. Carmen Beistegui
Alegación no 014 No Reg 201200013287 de 04.10.2012. Rita Wolkenhauer
Alegación no 015 No Reg 201200013218 de 04.10.2012. Gerard Joseph Leon Timsit y otros.
Alegación no 016 No Reg 201200013394 de 05.10.2012. Vicente Ferrer Juan
Alegación no 017 No Reg 201200013395 de 05.10.2012. José Marí Colomar
Alegación no 018 No Reg 201200013430 de 05.10.2012. Esteban Barranco Liébana en rep de Figeral SL, Técnicas Cerrajerías y Construcción SL y Amay Grupo Inmobiliario SL
Alegación no 019 No Reg 201200013374 de 05.10.2012. Alistair Althasm
Alegación no 020 No Reg 201200013414 de 05.10.2012. Patricia Rodgers
Alegación no 021 No Reg 201200013434 de 05.10.2012. Giampiero Mancini
Alegación no 022 No Reg 201200013433 de 05.10.2012. Adriana Ferrero
Alegación no 023 No Reg 201200013369 de 05.10.2012. Juan A Martínez Diéguez como vicesecretario de la Junta Directiva de la entidad La Joya-Cala Leña-San Carlos y otros
Alegación no 024 No Reg 201200013503 de 08.10.2012. Catia Canónico en rep de Comunidad de propietarios Residencial Azul Club
Alegación no 025 No Reg 201200013591 de 08.10.2012. Diego Gaggero
Alegación no 026 No Reg 201200013584 de 08.10.2012. Erica Gaggero
Alegación no 027 No Reg 201200013573 de 08.10.2012. Casa Siwa SL
Alegación no 028 No Reg 201200013570 de 08.10.2012. Susanne Davidheimann en rep de Can Riscos SL
Alegación no 029 No Reg 201200013565 de 08.10.2012. Marie Charlotte Pilger
Alegación no 030 No Reg 201200013551 de 08.10.2012. Vicente Ferrer Juan
Alegación no 031 No Reg 201200013548 de 08.10.2012. Vicente Ferrer Juan
Alegación no 032 No Reg 201200013546 de 08.10.2012. Jürgen Walter
Alegación no 033 No Reg 201200013545 de 08.10.2012. Dorothea Kullmer



Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present document de la Modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riú, va quedar definitiu després d'haver estat celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Cecilia Trullas Planells

Alegación no 034 No Reg 201200013543 de 08.10.2012. Juliane Salzman
Alegación no 035 No Reg 201200013542 de 08.10.2012. Peter Winsberger
Alegación no 036 No Reg 201200013541 de 08.10.2012. Raimut Kolbe
Alegación no 037 No Reg 201200013540 de 08.10.2012. Christoph Siegfried Kolbe
Alegación no 038 No Reg 201200013539 de 08.10.2012. Dirk Vogel
Alegación no 039 No Reg 201200013538 de 08.10.2012. Mym Ibicenco SLU
Alegación no 040 No Reg 201200013586 de 08.10.2012. Esteban Marí Torres
Alegación no 041 No Reg 201200013608 de 08.10.2012. Catalina L Bibiloni Monteil en rep de Casal Manacor SL
Alegación no 042 No Reg 201200013511 de 08.10.2012. María Eulalia Riera Múgica en rep de varios.
Alegación no 043 No Reg 201200013524 de 08.10.2012. Virginia Coll Marí en rep de Riverpark SL
Alegación no 044 No Reg 201200013525 de 08.10.2012. José Javier Marí Noguera
Alegación no 045 No Reg 201200013526 de 08.10.2012. Catalina Marí Juan
Alegación no 046 No Reg 201200013537 de 08.10.2012. Alfonso Ginesta Naudi
Alegación no 047 No Reg 201200013426 de 05.10.2012. Walter Domino Lanzendorfer
Alegación no 048 No Reg 201200013426 de 05.10.2012. Werner Leffers
Alegación no 049 No Reg 201200013424 de 05.10.2012. Anjutta Theodora Behrends
Alegación no 050 No Reg 201200013422 de 05.10.2012. Ditmar WO Götte en rep de Promotora Götte SL
Alegación no 051 No Reg 201200013382 de 05.10.2012. Suzanne Davidheimann y varios
Alegación no 052 No Reg 201200013767 de 10.10.2012. Rafael Quirós Serrano en rep de la Comunidad de propietarios Los Rubíes
Alegación no 053 No Reg 201200013670 de 09.10.2012. Prof Dr-Ing Arno Singewald Kassel
Alegación no 054 No Reg 201200013617 de 08.10.2012. Agnes Oepkes Verloop
Alegación no 055 No Reg 201200013544 de 08.10.2012. Juan Luis Arteagabeitia en rep de Felisa Ortega Alameda
Alegación no 056 No Reg 201200013547 de 08.10.2012. Fabien Diego Noel Aparicio y Virginie Cecile Anjean
Alegación no 057 No Reg 201200013549 de 08.10.2012. Manfred e Irene Bolle
Alegación no 058 No Reg 201200013522 de 08.10.2012. Damm Gisela
Alegación no 059 No Reg 201200013554 de 08.10.2012. Antonia Ferrer Juan
Alegación no 060 No Reg 201200013555 de 08.10.2012. María Catalina Ferrer Juan
Alegación no 061 No Reg 201200013559 de 08.10.2012. Peter Fisher y Gerhard Lanterbad
Alegación no 062 No Reg 201200013561 de 08.10.2012. Gepperf Michael
Alegación no 063 No Reg 201200013562 de 08.10.2012. Peter Gilbert
Alegación no 064 No Reg 201200013564 de 08.10.2012. Thomas Gilbert
Alegación no 065 No Reg 201200013566 de 08.10.2012. Reinard Heinz GroB
Alegación no 066 No Reg 201200013568 de 08.10.2012. Angélica Höllenreiner
Alegación no 067 No Reg 201200013569 de 08.10.2012. Maren Keil Wrede
Alegación no 068 No Reg 201200013571 de 08.10.2012. Korten
Alegación no 069 No Reg 201200013572 de 08.10.2012. Bárbara Krüger
Alegación no 070 No Reg 201200013574 de 08.10.2012. Walfrand Liepach
Alegación no 071 No Reg 201200013576 de 08.10.2012. Alfons Marsehall
Alegación no 072 No Reg 201200013577 de 08.10.2012. Andreas Müller
Alegación no 073 No Reg 201200013579 de 08.10.2012. Eckhard Müller-Hennings y Sonja Hennings
Alegación no 074 No Reg 201200013581 de 08.10.2012. Günter Lambert Pfeifer
Alegación no 075 No Reg 201200013514 de 08.10.2012. Francisco Alcalá Moscoso y Sara Rodríguez Pérez
Alegación no 076 No Reg 201200013513 de 08.10.2012. Marie Luise Altenhövel
Alegación no 077 No Reg 201200013588 de 08.10.2012. Günter Richter
Alegación no 078 No Reg 201200013589 de 08.10.2012. Helga Riechers y Karl Heinz Riechers
Alegación no 079 No Reg 201200013590 de 08.10.2012. José Raig Ramçon
Alegación no 080 No Reg 201200013592 de 08.10.2012. Rosalinde Runft
Alegación no 081 No Reg 201200013594 de 08.10.2012. Dieter Runft
Alegación no 082 No Reg 201200013599 de 08.10.2012. Hans Wilhelm Schäffeí y Monica Mathilde Schäffeí
Alegación no 083 No Reg 201200013602 de 08.10.2012. Peter Schmitt
Alegación no 084 No Reg 201200013606 de 08.10.2012. Petra Stoki
Alegación no 085 No Reg 201200013609 de 08.10.2012. Wolfgang Schwarzer



Alegación no 086 No Reg 201200013611 de 08.10.2012. Bernn Vesper y Annetta Vesper
 Alegación no 087 No Reg 201200013615 de 08.10.2012. Mechthild Elisabeth Winking
 Alegación no 088 No Reg 201200013616 de 08.10.2012. Giorgio Zenobi
 Alegación no 089 No Reg 201200013838 de 11.10.2012. Carmen Beistegui Chirapozu
 Alegación no 090 No Reg 2012024642 de 08.10.2012. Francisco Javier Barrilero en rep de Fergo Associated SL
 Alegación no 091 No Reg 201200013859 de 11.10.2012. Carlos Isaías Garzón Alonso
 Alegación no 092 No Reg 201200013508 de 08.10.2012. George Alexander Castrounis en rep de Sky & Sands SL
 Alegación no 093 No Reg 201200013888 de 15.10.2012. Nuria Herranz Pascual

2 En cumplimiento de lo señalado en el artículo 125.2 del RP se ha procedido por los servicios técnicos municipales encargados de la formulación de la Modificación al estudio de las sugerencias y alegaciones presentadas, relacionándose a continuación fichas en que se resumen de forma pormenorizada lo señalado en cada una de ellas e incorporándose al final informe conjunto sobre las cuestiones planteadas:

Alegación no 001 No Reg 201200010675 de 21.08.2012. Cala Azul SL
 Existe error en la ubicación del paso peatonal definido entre la parcela de Cala Azul SL y el Residencial Azul Club.
 Propone ubicación alternativa aprovechando servidumbre de paso constituida a favor de GESA.



Acceso definido

Acceso propuesto

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present modificació s'ha aprovada definitivament en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
 SANTAEULÀRIA DES RIU, 28
 Santa Eulària des Riu, 28
 Catalunya Balears, Mallorca
 * AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU *
 BAILLON

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la modificació del Pla Especial de Calles i Places de Santa Eulària des Riu aprovada definitivament el 22 de desembre de 2017, forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Santa Eulària des Riu aprovada definitivament el 22 de desembre de 2017.



Alegación no 002 No Reg 201200011045 de 28.08.2012. Luis Javier Menéndez Barreiro en rep de Ibiza SL

Propietario de parcela de 43.600 m2 colindante con la urbanización La Joya. La parcela fue inicialmente propiedad de la promotora del Plan parcial, de cuyo ámbito resultó excluida, ubicándose en ella una EDAR no operativa a día de hoy y siendo utilizada como zona de tránsito hacia la zona de Cala Llena. Los terrenos cumplen todos los requisitos para ser suelo urbano. Propone se ubique en ellos una nueva instalación de alojamiento turístico constituida por un apartotel, ubicado en la parcela A de 21.168 m2 y con 22.150 m2t, y un restaurante anejo en la parcela B de 21.907 m2, con 480 m2t. En la parcela A se cederían 3.570 m2 de viales y 614 m2 para EL-P y aparcamiento. En la parcela B 7.256 m2 se destinarían a EL-PR de uso público, y 14.383 m2 para EL-P y aparcamiento público. Solicita se reclasifique como suelo urbano y se inicien los trámites para su declaración de interés general



Terrenos propiedad del alegante



Alegación no 003 No Reg 201200011242 de 31.08.2012. Javier Marfín Garcías y otros

Se oponen a la conexión de la calle Es Vedrá (o Espalmador) a través de las actuales pistas de tenis con el camino rural Font de Munar existente.

Señalan:

- La anchura de la calle es de 5 m lo que es insuficiente para soportar aumentos de tráfico.
- Ya existe acceso a la zona de Cala Nova mediante camino paralelo a la calle Es Vedrá
- El camino rural al que se quiere acceder no tiene condiciones de anchura y pavimentación para soportar más tránsito.

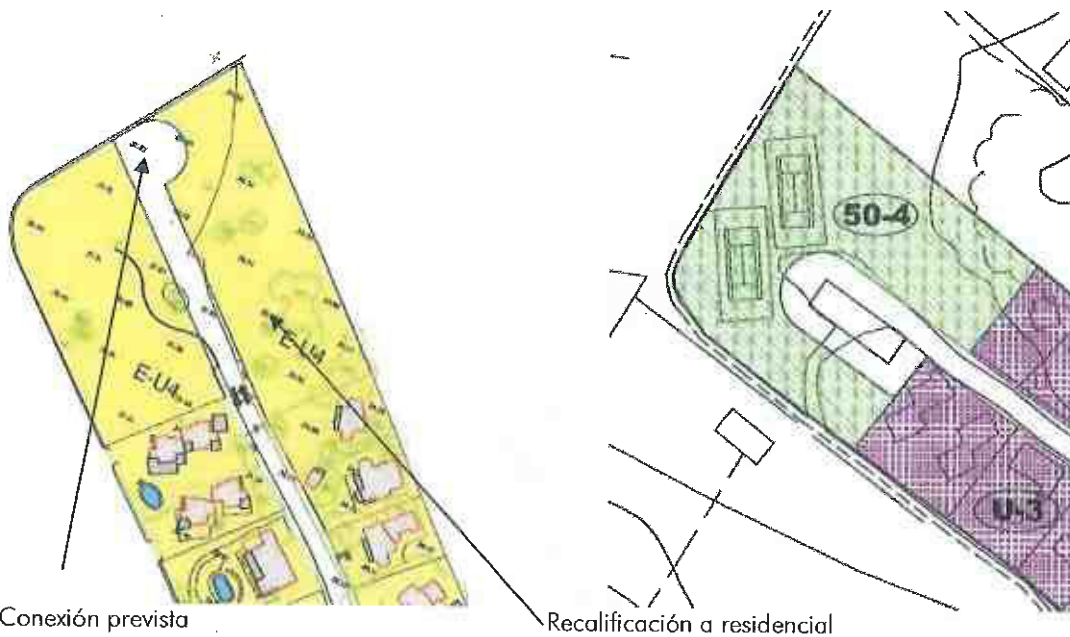
Solicitan: Que la calle Es Vedrá continúe siendo una calle sin salida. Asimismo, se oponen a la reconversión en residencial de la zona de las pistas de tenis, señalando es muy utilizada y perfectamente compatible con el enfoque que se quiere dar a la zona.

Terrenos a que la alegación se refiere



Diligència que emet la Secretària per fer constar que la presentació de l'alegació de la presentació de l'alegació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de l'ordenament urbanístic de Santa Eulària des Riu, aprovada pel Ple Municipal ordinari celebrat el 22 de setembre de 2017, està inscrita al Registre de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, 22 de setembre de 2017.

Catalina Vicens



Conexión prevista

Recalificación a residencial

Alegación no 004 No Reg 201200011377 de 04.09.2012. Jesús Monedero Mateo y otros

Señalan, entre otras cuestiones, que:

- a. El estado de la urbanización es deficiente básicamente por no haber sido recepcionada. Quedan 7 parcelas por construir.
- b. Existe un tratamiento diferenciado para determinadas parcelas con cambios drásticos en sus condiciones urbanísticas que no se justifica en el interés público
- c. De llevarse a cabo las propuestas del Avance se producirían efectos devastadores y un enorme impacto ambiental en una zona costera de singular belleza.
- d. Las infraestructuras deficientes y saturadas no soportarán la mayor carga que se derivará de las actuaciones propuestas. No se contemplan actuaciones de mejora de las mismas, señalándose una serie de deficiencias.
- e. Los vecinos pueden verse afectados en su buena fe por la modificación sustancial de las condiciones en que adquirieron sus inmuebles.
- f. Si la zona es residencial no tiene sentido la previsión de parcelas como turísticas.
- g. No obra en el expediente el estudio de impacto ambiental.
- h. No están conformes con que el Avance haya sido redactado por el arquitecto que ha trabajado para el promotor con mayores intereses en la zona

Presentan las siguientes propuestas:

- a. Mantenimiento de la actual configuración de la cl Es Vedrá y de las pistas de tenis.
- b. Aceptación de la reconversión en EL-P de la actual parcela comercial permutándola por otra calificada como unifamiliar EU-4 al final de dicha calle.
- c. La última parcela sin edificar al principio de la cl Es Vedrá debe mantener una altura de PB+1 sea unifamiliar EU-4 o plurifamiliar.
- d. La parcela por edificar colindante con el edificio Turmalina ha de ser unifamiliar de PB+1 y edificabilidad EU-4
- e. La parcela edificada junto al edificio Ámbar ha de ser unifamiliar de PB+1 y edificabilidad EU-4
- f. Aceptación de la calificación plurifamiliar de la parcela vecina a la zona comercial y al supermercado con PB+2
- g. Las parcelas colindantes con la playa no podrán ser turísticas. Se admite se mejore el actual establecimiento de restauración, pero no la posibilidad de alojamiento turístico
- h. Aceptación de la propuesta de incremento generalizado de edificabilidad y de la nueva normativa respecto a parcelación.
- i. Respecto del vial costero entre las playas de Cala Llenya y Es Canar, no parece aconsejable ninguna construcción o edificación que altere su condición de sendero natural.

Alegación no 052 No Reg 201200013767 de 10.10.2012. Rafael Quirós Serrano en rep de la Comunidad de propietarios Los Rubés

Idéntico contenido que la alegación no 04.

Mantener pistas de tenis y calle, poner unifamiliar a cambio de

PB+2 plurifamiliar



PB+1 Unifamiliar PB+1

No alojamientos turísticos



Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present document forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament al Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017.

Catalina Maciàs Planells

Alegación no 005 No Reg 201200012325 de 19.09.2012. Rafael Quirós Serrano en rep de la Comunidad de propietarios del edificio Aguamarina.

La zona de tránsito marítimo terrestre invade la parcela del edificio Aguamarina ocupando parte de la piscina y el jardín cuando dicha zona está perfectamente delimitada en la realidad. La urbanización no ha sido definitivamente recepcionada y la red de agua sufre constantes avería y falta de presión. El agua suministrada no es potable.

Solicita se recoja bien el paso marítimo terrestre de forma adecuada a la legalidad.

Delimitación ZMT IDEIB



Delimitación ZMT

Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present document s'ha elaborat en virtut de la modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament pel Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

SECRETARIA MUNICIPAL
SANTA EULÀRIA DES RIU
BALEARS

Alegación no 006 No Reg 201200012324 de 19.09.2012. Rafael Quirós Serrano en rep de Comunidad de propietarios del edificio Las Perlas I

El límite sur de la propiedad no está bien delimitado. La zona de tránsito marítimo terrestre invade la parcela del edificio Las Perlas I cuando dicha zona está perfectamente delimitada en la realidad. Asimismo, se recalifica como EL-P y sin justificación alguna parte del jardín, que debería ser objeto de expropiación. La urbanización no ha sido definitivamente recepcionada y la red de agua sufre constantes averías y falta de presión. El agua suministrada no es potable.

Solicita se recoja bien el paso marítimo terrestre de forma adecuada a la realidad y se suprima la recalificación como EL-P de parte de la parcela.

Delimitación ZMT IDEIB



Delimitación ZMT planos

Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present informe s'ha format amb les dades que s'han presentat i que no s'ha dut a terme cap altre treball en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

La Substància,
Santa Eulària des Riu,
Balears, 07001 Santa Eulària des Riu, Illes Balears.

SECRETARIA DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC I D'EDIFICACIÓ

AYUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de l'ordenament urbanístic del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada pel Ple Municipal el 20 de desembre de 2017.

Alegación no 007 No Reg 201200012326 de 19.09.2012 Rafael Quirós Serrano en rep de las Comunidades de propietarios de los edificios Zafiros I y Zafiros II

El vial de acceso a ambos edificios se califica como público cuando es privado, así como el aparcamiento del edificio Zafiros II. Ambos elementos son de la Comunidad de propietarios. La urbanización no ha sido definitivamente recepcionada y la red de agua sufre constantes avería y falta de presión. El agua suministrada no es potable.

Solicita se recalifique la calle de acceso como privada ya que, de quererse mantener su carácter de público, deberá expropiarse.

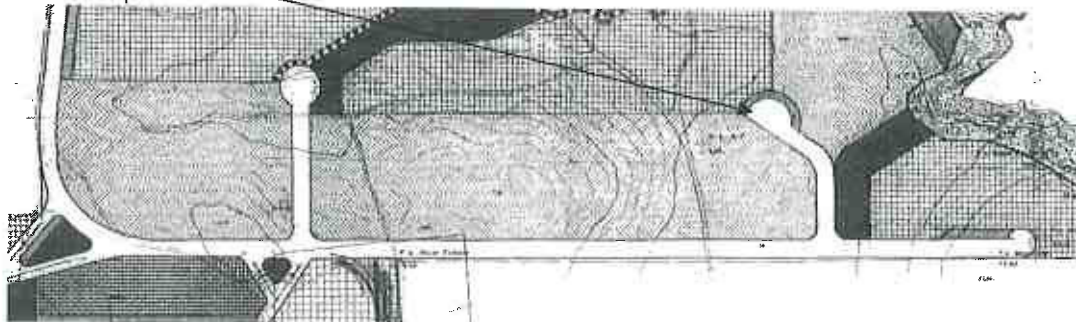
Tramo de calle a que la alegación se refiere



En el Plan parcial la calle terminaba aquí en cul de sac



Plano Plan parcial



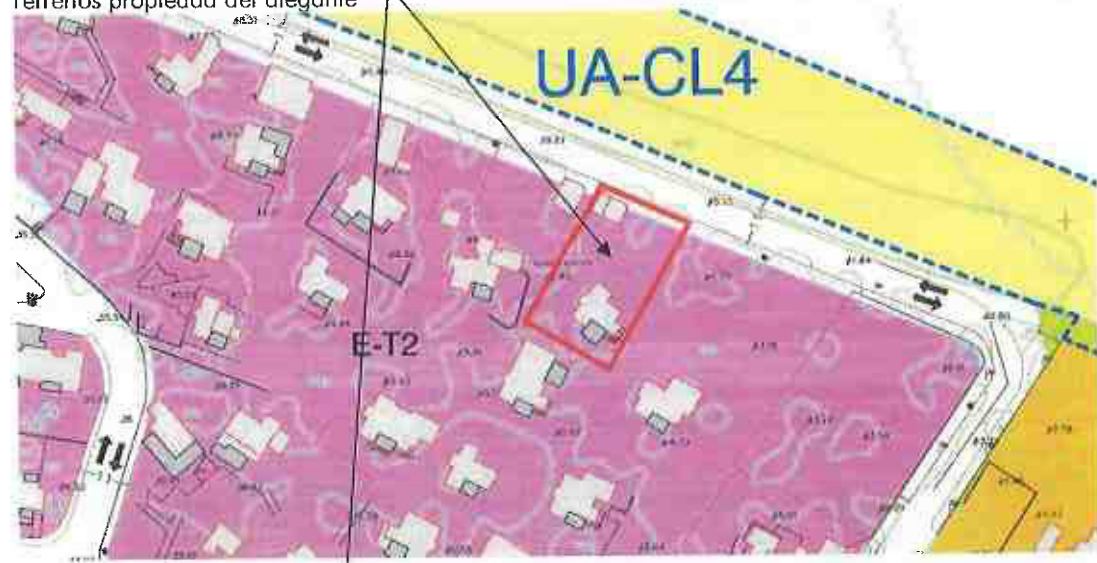
Alegación no 008 No Reg 201200012622 de 24.09.2012. Tilo Throm

Es propietario de parcela ahora calificada como E-T2 cuando en realidad es EU-4.
Solicita se recalifique como EU-4

Terrenos propiedad del alegante



Terrenos propiedad del alegante



NNSS 2004



Diligencia que emet la Secretària per fer constar que la presentació per modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

* AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU *
BALIARÉS
Santa Eulària des Riu, 2 de desembre de 2017
Catalina Moya Sureda

Alegación no 009 No Reg 201200012968 de 28.09.2012. Silvia Locati

Señala que:

- a. Contrariamente a lo señalado en el Avance la calidad del conjunto es deficiente y está deteriorada por no haber sido recibida la urbanización. La situación de las infraestructuras es mala produciéndose averías constantes.
- b. Por tratarse de un entorno natural no parece posible la construcción del vial costero. El acceso a Cala Nova ya está asegurado por una entrada natural no masificada que no requiere ruta alternativa.
- c. Quedan 7 parcelas edificables.
- d. La propuesta beneficia especialmente a determinadas parcelas en detrimento del conjunto y sin que exista interés público.
- e. Lo propuesto no son retoques puntuales, sino que las actuaciones contempladas producirán, de llevarse a cabo, efectos devastadores y un enorme impacto ambiental que hubiera aconsejado la formulación de estudio de impacto ambiental.
- f. Las deficientes y saturadas infraestructuras no pueden soportar incremento de carga
- g. La totalidad de los vecinos verán alteradas las condiciones en que adquirieron sus inmuebles dada la modificación radical de las características de la zona que derivan de las propuestas de edificabilidad y tránsito y si se llevan a cabo las promociones previstas.
- h. La previsión de usos turísticos en determinadas parcelas contradice las características generales de la zona y su uso residencial.

Con sorpresa, indignación y disconformidad por el hecho de que el Avance haya sido redactado por el arquitecto que ha trabajado para el promotor con mayores intereses en la zona y cuyas parcelas son prácticamente las únicas que se benefician de las recalificaciones e incremento de edificabilidad.

Además, se relacionan las siguientes deficiencias en infraestructuras:

- a. Suministro de agua mediante red obsoleta que sufre constantes averías, situación que se verá agravada si se incrementa la carga con nuevas edificaciones.
 - b. Alcantarillado que produce malos olores y se ha roto en ocasiones. La EDAR es incapaz de procesar los aportes y acaba vertiendo directamente al mar en las playas de Cala Llenya y Cala Nova.
 - c. La calle Es Vedrà tiene ancho insuficiente para admitir incremento de tráfico. De conectarse con la carretera de San Carlos se producirá un incremento de tráfico y contaminación acústica insoportable.
- Por último, se reiteran las propuestas contenidas en la alegación no 004.

Alegación no 010 No Reg 201200013209 de 04.10.2012. Alfred Schober

Es propietario de parcela frente a la playa de Cala Llenya. Un conjunto de parcelas colindantes con la suya y hasta ahora calificadas como EL-P y EU-5 pasa a ser calificada como E-T2CL. La parcela unifamiliar es inedificable por cuanto incumple superficie mínima de parcela y fachada mínima. En la zona el uso es unifamiliar, no turístico. La parcela E-T2CL se encuentra afectada por la servidumbre del torrente y por tanto es en la parte afectada dominio público.

Solicita que la totalidad de la parcela recalificada como E-T2CL sea EL-P

Parcela propiedad del alegante

Parcelas ET





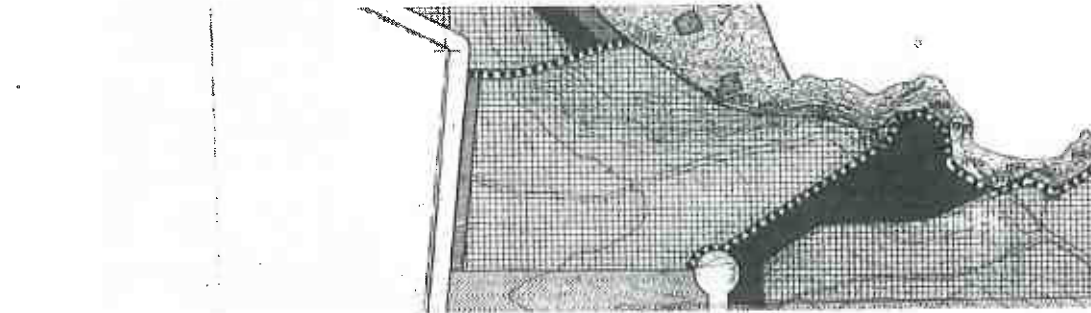
Plan especial



NNSS 2004



NNSS 2012



Plan parcial

Alegación no 011 No Reg 201200013110 de 02.10.2012. Gerhard Eduard Friedrich Begemann y Heidrun Elke Begeman

Son propietarios de apartamento en el edificio Turmalina. La parcela colindante con la del edificio se califica como E-P6CL, lo que supondrá la edificación en ella de apartamentos turísticos que alterarán las condiciones de la zona.

Solicitan:

- Ser muy restrictivos con los usos admitidos en las parcelas vacantes admitiendo en ellas sólo usos unifamiliares de baja densidad.
- Que el Ayuntamiento dote a la zona de las infraestructuras necesarias para hacer de la misma un lugar especialmente atractivo.
- Que, específicamente, se recalifique la parcela colindante impidiendo en la misma cualquier tipo de apartamentos vacacionales.

Edificio Turmalina

Parcela vacante



Dificència que emet la Secretària per fer constar que la presentació documental correspon a la modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riv, aprovada pel Ple Municipal de Santa Eulària des Riv, en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present alegació forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada pel Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

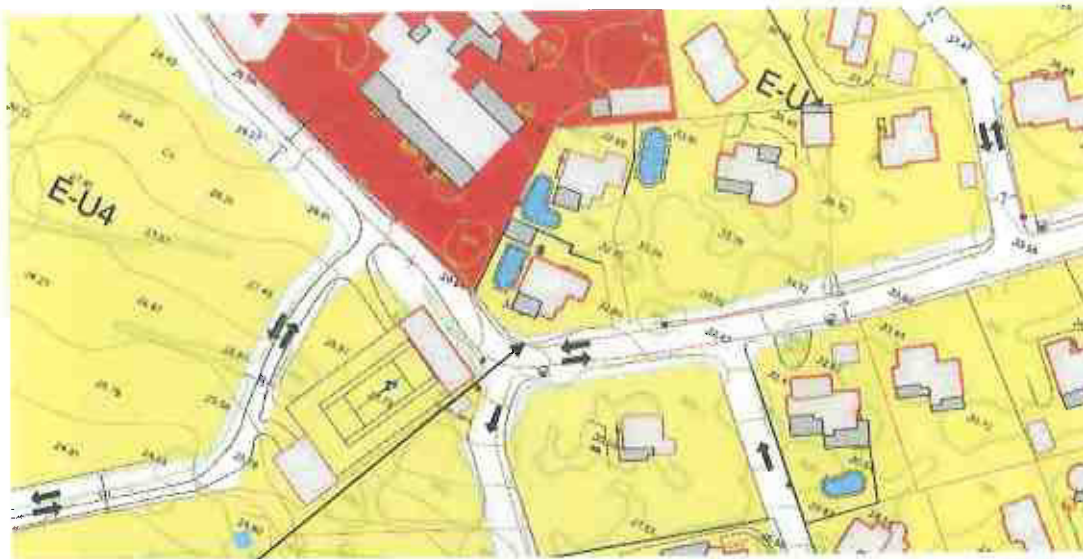


Alegació no 012 No Reg 201200013090 de 02.10.2012. Gunter Wolkewitz

Es propietario de vivienda unifamiliar en el no 112 de la Avda de Cala Llenya que el Avance propone ensanchar. Tal ampliación no supone ninguna ventaja para los vecinos, que se han opuesto con carácter general a la misma y dejará su casa fuera de ordenación al incumplir el retranqueo al vial. Solicita se elimine la ampliación prevista.

Parcela propiedad del alegante





Afección por viario

Alegación no 013 No Reg 201200013184 de 03.10.2012. Carmen Beistegui

Es propietaria de los terrenos incluidos en la UA-CL02. Solicita:

- a. Se reduzca a 8 m la anchura del vial de 11 m previsto circunvalando los terrenos y se respete al trazado actual sin prever una plaza frente al restaurante Cala Llenya.
- b. Se elimine el vial que atraviesa sus terrenos ya que existe un desnivel de 4 m.
- c. Se divida en dos la UA separando los terrenos de Juan Ferrer
- d. Se replanteen los EL-P y se acepte un nuevo diseño que propondrá.
- e. Se mejoren las aceras del acceso a la playa de cala Llenya, sobre todo las que dan al barranco ya que un día alguien se caerá.

Terrenos propiedad de la alegante



Diligència que emet la Secretaria per fer constar que la presentada alegació està inscrita a l'Inventari de modificacions de l'ordenament municipal de l'any 2017.
 Santa Eulària des Riu
 2017.

Modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de l'ordenament municipal de l'any 2017.
 en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
 Santa Eulària des Riu
 2017.

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU
 BALEARS

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present alegació forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament el 20 de febrer en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



Terrenos propiedad de la alegante

Alegación no 014 No Reg 201200013287 de 04.10.2012. Rita Wolkenhauer

Es propietaria de apartamento en el edificio Turmalina. Expone que:

- a. A día de hoy ya existen graves problemas con el abastecimiento por lo que más construcción generará más necesidades en dicho servicio y en el alcantarillado.
- b. Existen muchas viviendas y apartamentos desocupados, por ejemplo, en es Canar, que hasta mayo está muerto.
- c. Las actuaciones conllevarán deforestación, lo que es negativo para el turismo y especialmente para Cala Llenya y La Joya.

Edificio Turmalina



Alegación no 015 No Reg 201200013218 de 04.10.2012. Gerard Joseph Leon Timsit y otros.

Es titular de dos parcelas que aparecen en el plano 12 CLJ-05, una de 2.225 m2 en la que existe construida una vivienda y otra de 2.380 m2 que permanece vacante. Ésta última aparece calificada como EL-P en las NNSS de 2012 determinación contra la que ha interpuesto contencioso. En dicha NNSS la anchura de la zona de servidumbre de protección era de 20 m. Ahora el Plan especial califica las parcelas como E-T2CL, pero grafía una zona de servidumbre de anchura 100 m. Lo que pretende es construir una

vivienda unifamiliar en la parcela vacante por lo que no entiendo la calificación E-T. La parcela colindante por su derecha era EU-5 y se pasa a EU-4. Solicita:

- Se mantenga la anchura de 20 m de la zona de servidumbre del DPMT
- Se califiquen las parcelas como EU5 o EU4 para poder construir una vivienda unifamiliar
- Se ajuste la rotonda del vial de acceso respetando los muros y los pinos existentes

Terrenos propiedad del alegante



Limite servidumbre DPMT

Terrenos propiedad del alegante



Alegación no 016 No Reg 201200013394 de 05.10.2012. Vicente Ferrer Juan

Es propietario de terrenos de 19.000 m² de superficie clasificados en parte como suelo urbano con la calificación E-U4, en el que existen dos viviendas rústicas, un almacén, viario y zona verde; y en parte como suelo rústico de régimen general. Solicita:

- Se trace la calle del lado este adosada al lindero de la finca y se elimine la zona urbana correspondiente a los terrenos en que se ubican las dos viviendas, en la forma que se concreta en plano que aporta
- Se elimine la calle prevista al oeste de la parcela
- Se reduzca la superficie de zona E-U4
- Se permita el acceso a las E-U4 mediante el EL-P
- Se genere nueva UA

Diligència que emet la Secretària per fer constar que ha presenciat la presentació i el desenvolupament del projecte de modificació del Pla d'ordenament urbanístic del municipi de Santa Eulària des Riu aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu el dia 22 de desembre de 2017.

AMUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU
BARRIO DE SANTA EULÀRIA DES RIU
Ll. Escrivà de Guzmán

Terrenos propiedad del alegante

Parte a pasar a rústico



Vial a eliminar

Vial a desplazar



Vial desplazado

Parte a desclasificar

Alegación no 017 No Reg 202100013395 de 05.10.2012. José Marí Colomar

Es propietario de terrenos de 16.013 m² de superficie clasificados en parte (4.972 m²) como suelo urbano con la calificación E-U4 y C-1, en el que existe el restaurante Can Pep, unos almacenes anexos a éste, un edificio de habitaciones, viario y zona verde; y en parte (41.071 m²) como suelo rústico de régimen general en que existen varias edificaciones. Solicita:

- Se trace afectando a ambos lados por igual la ampliación de la Avda de Cala Llenya ya que ahora solo le afecta a él y perderá la jardinera de la terraza del restaurante.
- Se trace la calle norte sur según se señala en plano que acompaña y con un ancho de 8 m.
- Se incorpore la estructura existente desde hace más de 20 años al oeste del edificio de habitaciones
- Se respete como rústico el bancal al sur de la parcela eliminado la zona urbana y se trace la calle pagada al lado este
- Se genere nueva UA con únicamente sus terrenos



Terrenos propiedad del alegante

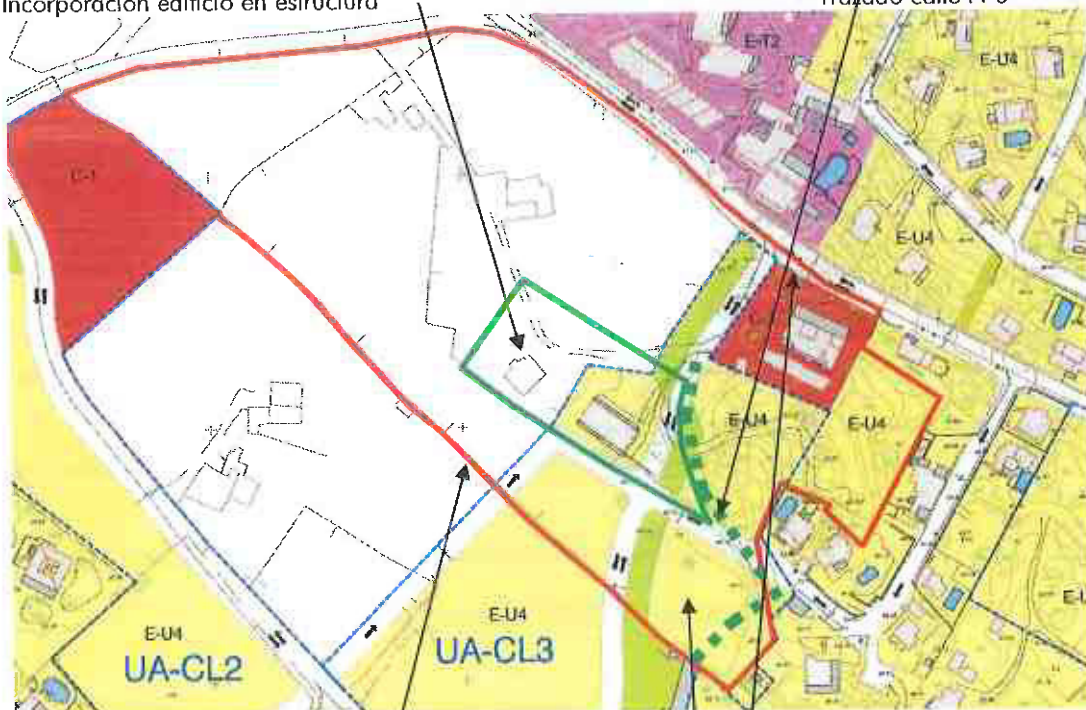
Bancal a mantener rústico



Estructura existente

Incorporación edificio en estructura

Trazado calle N-S



Terrenos propiedad del alegante

Parte a desclasificar

Ampliar Avda a ambos lados



Diligència que emet la Secretària per fer constar que ha presentat i ha format la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament pel Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Alegación no 018 No Reg 201200013430 de 05.10.2012. Esteban Barranco Liébana en rep de Figeral SL, Técnicas Cerrajerías y Construcción SL y Amay Grupo Inmobiliario SL

Es propietario de distintas parcelas en el ámbito de la urbanización. Solicita:

1 En relación con la parcela H1A del Plan parcial en que se ubica el edificio Los Diamantes y calificada como E-6CL:

a. Que el número de plantas permitido sea de PB+4

- b. Que se señala en la ficha de la parcela que restan por construir dos fases y que está construida la fase 1 con 5 alturas.
- c. Que la ocupación máxima caso de mantenerse las alturas de PB+3 se eleve al 40 % para la totalidad de las plantas y no sólo para la PB
- d. Que la separación máxima a viales y EL-P sea de 3 m
- e. Que se aclare que las fases 2 y 3 pueden adosarse a la fase 1 sin respetar el retranqueo entre edificios.
- f. Que se aclare que el EL-PR computa a efectos de edificabilidad y que los retranqueos se miden a partir de su borde exterior.

2 En relación con las parcelas RM1 y RB11 del Plan parcial, calificadas como E-P5CL:

- a. Que la ocupación de planta sótano pueda ser el total de la parcela
- b. Que se pase la ocupación máxima del 30 al 35%, sea aplicable a la totalidad de las plantas y se compute respecto del total de la parcela.

c. Que el IIUR sea de 1/170 de la total superficie de parcela

3 En relación con la parcela H2B del Plan parcial, frente al edificio Turmalina:

- a. Que el número de plantas permitido sea de PB+4
- b. Que la ocupación máxima caso de mantenerse las alturas de PB+3 se eleve al 40 % respecto del total de la parcela.

c. Que la ocupación en planta sótano sea del 50% de la total parcela

d. Que el IIUR sea de 1/120

4 Parcela E-T2CL:

- a. Que se señale que el IIU se refiere a la total superficie de la parcela
- b. Que la separación mínima entre edificios sea de 6 m en vez de 12 m
- c. Que la ocupación máxima sea del 30 %

5 Parcela RB-7 de Plan parcial, calificada como E-P5CL:

- a. Que se incremente al 100% la ocupación en planta sótano
- b. Que se incremente la ocupación al 35% para la totalidad de las plantas

c. Se señale que el IIUR de 1/170 se refiere a la totalidad de la parcela.

d. Que el EL-PR compute a efectos de edificabilidad de la parcela H1A dando lugar a aprovechamiento y que los retranqueos se computarán a partir de su límite exterior.

6 Parcela RB-9 del Plan parcial, calificada como E-P5CL:

- a. Que la ocupación de planta sótano pueda ser el total de la parcela
- b. Que se pase la ocupación máxima del 30 al 35%, sea aplicable a la totalidad de las plantas y se compute respecto del total de la parcela.

c. Que el IIUR sea de 1/170 de la total superficie de parcela

7 Parcela comercial calificada como C1:

a. Que el número de plantas se eleve de PB+1 a PB+2 o se redenomine la calificación a fin de que el edificio existente se ajuste a la ordenación

b. Que la separación mínima a linderos sea de 3 m en lugar de los 6 m definidos

c. Que la separación mínima entre edificios sea de 6 m como recogía el Plan parcial y no de 12 m como ahora se establece.

8 Parcela comercial frente al edificio Turmalina ahora recalificada a EL-P:

a. Que manteniendo tal calificación se permita en parte de la misma la construcción de 2 pistas de tenis/pádel

9 Parcela deportiva recalificada como EU-4:

a. Detallar que el IIUR es 1/800 y no 1/parcela a fin de que se pueda subdividir en parcelas de 800 m2.

Alegación no 019 No Reg 201200013374 de 05.10.2012. Alistair Althasm

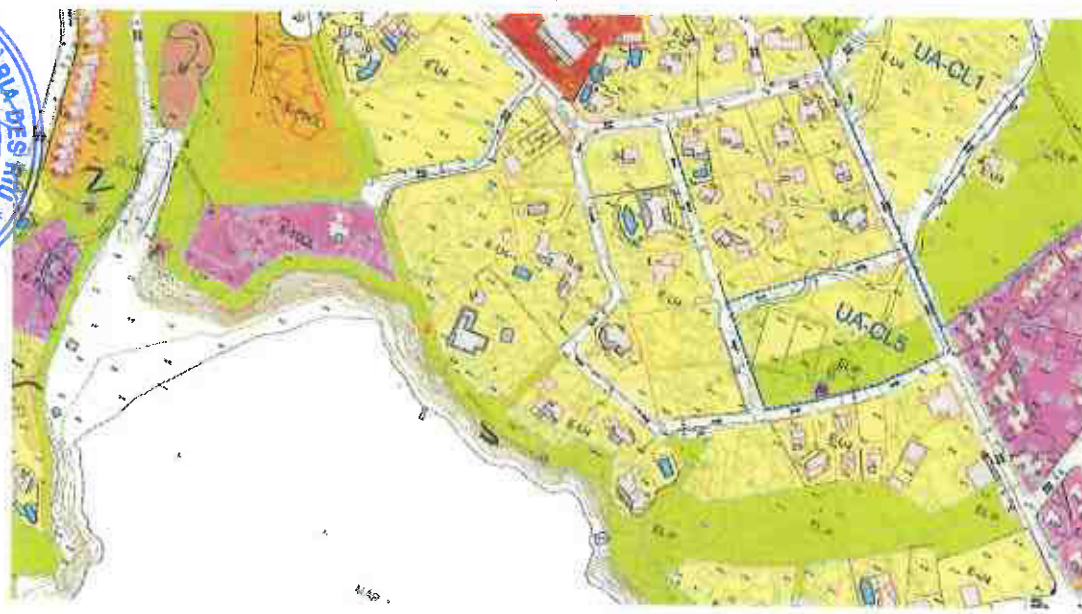
Señala:

a. No es necesario un camino peatonal costero, las zonas de costa deben mantenerse de manera lo más natural posible. Un paseo peatonal entre las escaleras de la playa y las casetas de barcos sería muy visible y estropearía la belleza natural del lugar. Deberían controlarse las futuras edificaciones.

b. El vial que llega hasta las escaleras de la playa debería ser peatonal con tráfico restringido a residentes y así no haría falta ensancharlo. El acceso rodado debería efectuarse por el vial que señala para lo que debería mantenerse la rotonda frente a su casa.



Camino peatonal



Alegación no 021 No Reg 201200013434 de 05.10.2012. Giampiero Mancini

Señala:

- a. Los coches aparcados en el vial que señala producen dificultades en el tráfico rodado. propone se destine a aparcamiento la parcela que señala cambiándosela a los propietarios por parcela donde estaba la EDAR.
- b. Debe ensancharse el camino existente al norte de dicha parcela creando un vial peatonal que podría conectar con la calle Isla de Castaví por el camino que también existe, que debería ser asimismo ampliado y convertido en vial peatonal



Parcela para aparcamiento

Cruce dificultoso



Peatonales a crear

Cruce dificultoso

Parcela para aparcamiento



Viales peatonales propuestos

Alegación no 022 No Reg 201200013433 de 05.10.2012. Adriana Ferrero

El espacio libre colindante con el mar que se define invade su jardín e incluso parte de la piscina. Estos espacios libres son necesarios, pero deben ser compatibles con las propiedades privadas colindantes.

Vivienda alegante



Diligència que emet la Secretaria per fer constar que el present documentació ha estat aprovada pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riü en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
 Santa Eulària des Riü
 La Prefectura
 * Ajuntament de Santa Eulària des Riü *
 * Cap de l'Administració *

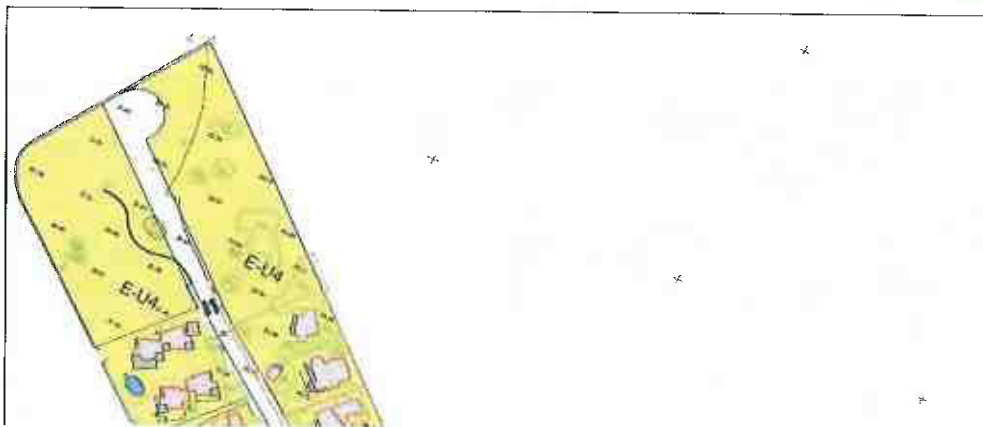
Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present informe forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riudor aprovada definitivament el 22 de desembre de 2017.



El EL-P invade su jardín

Alegación no 023 No Reg 201200013369 de 05.10.2012. Juan A Martínez Diéguez como vicesecretario de la Junta Directiva de le entidad La Joya-Cala Leña-San Carlos y otros

Señala se opone a la prolongación de la calle Es Vedrà por razones ya expuestas en otras alegaciones y a la eliminación de la zona deportiva. Debería mantenerse dicha zona, pero podría aceptarse que sólo se mantuviera una pista



Alegación no 024 No Reg 201200013503 de 08.10.2012. Catia Canónico en rep de Comunidad de propietarios Residencial Azul Club

Señala:

- a. El acceso peatonal público planteado en el lateral del Residencial sirve asimismo para acceso de tránsito restringido de vehículos de servicios y afecta a otra propiedad. Se deberá vallar por cuestiones de seguridad.
- b. El camino costero en el frente del conjunto ya existe, es practicable y no afecta a las terrazas de los apartamentos. Se debería asimismo vallar.
- c. La rotonda de acceso ya existe en situación similar, pero es de circulación restringida a los propietarios de los aparcamientos privados que deberían respetarse a fin de no empeorar la situación del aparcamiento público en la zona.



Diligencia que emet la Secretaría per fer constar que la presentació i aprovació de la modificació n° 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu aprovada pel ple municipal celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
 Santa Eulària des Riu, 29 de desembre de 2017.
 Gerent: Ferran Planells

Alegación no 025 No Reg 201200013591 de 08.10.2012. Diego Gaggero

Es propietario de vivienda en el edificio Narcisos del Residencial Azul Club de la que forma parte como parte privativa un jardín de 874 m2. El único acceso rodado a su vivienda es por un camino privado que ahora se grafía como parte de un EL-P, parte del cual invade asimismo su jardín. La calificación de EL-P carece de fundamento, no comporta beneficio público alguno y le ocasiona grave perjuicio por cuanto deja su vivienda sin acceso rodado. Solicita se elimine la previsión de EL-P

Vivienda alegante

Espacio libre de uso privativo



Difgència que emet la Secretària per fer constar que l'informe s'ha aprovat per una part de la Modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riü de Santa Eulària des Riü, aprovada definitivament pel Ple Municipal de Santa Eulària des Riü el 22 de setembre de 2017, en sessió ordinària celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



Alegación no 026 No Reg 201200013584 de 08.10.2012. Erica Gaggero

La finca matriz propiedad de Cala Azul SL tiene el ámbito que señala en plano. De dicho plano resulta que forman parte de dicha finca tanto los aparcamientos situados frente al centro de servicios y edificio de recepción como los ubicados frente a las pistas de tenis. Asimismo, forman parte de la finca la pista de tenis y sus accesos y el jardín privativo que discurre desde el centro de servicios hasta el acantilado. El Plan especial grafía los aparcamientos como públicos y prevé un EL-P que separa las pistas de tenis del resto de la propiedad. Considera todo ello se debe error por lo que solicita:

- Se elimine la consideración de vía pública de las zonas privadas de aparcamiento
- Se elimine la calificación EL-P de las zonas de jardín y accesos a las pistas deportivas de Cala Azul.

Terrenos a que la alegación se refiere



Aparcamientos privados

Espacio libre privado



Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present acte s'ha format de la modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu aprovada pel Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017. La batlles de Santa Eulària des Riu

Alegación no 027 No Reg 201200013573 de 08.10.2012. Casa Siwa SL

Es propietario de vivienda unifamiliar en la calle S'illa des Canar no 12. Las determinaciones del Plan especial resultan perjudiciales para sus intereses por lo que presenta alegación en alemán. Cuando esté lista su traducción al castellano la aportará.



Dirigència que emet la Secretària per fer constar que la presentació d'aquesta alegació forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de S'anta Eulària des Riu, aprovada pel Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



Alegación no 028 No Reg 201200013570 de 08.10.2012. Susanne Davidheimann en rep de Can Riscos SL

Señala que:

- a. El Plan especial contempla la reclasificación a suelo urbano de terrenos clasificados como suelo rústico por las NNSS, lo que excede de las competencias de tal figura de planeamiento.
- b. El Plan especial se extralimita del mandato normativo de las NNSS puesto que da una solución integral del ámbito urbano de Cala Llenya cuando tan sólo está habilitado por las NNSS para un desarrollo sectorial.
- c. El Plan pretende adaptar la ordenación a un instrumento, el POOT, que está derogado. Debería esperarse a la definición de los instrumentos que la nueva Ley 8/2012 crea.
- d. El Plan aumenta considerablemente las zonas destinadas a usos turísticos cuando el carácter predominante en la zona es el residencial.
- e. El Plan carece de Estudio económico financiero y tal estudio resulta imprescindible para analizar la viabilidad de sus determinaciones.
- f. El Plan carece de Estudio ambiental estratégico cuando debería contar con él ya desde la fase de Avance tal y como señala el artículo 86 de la Ley 11/2006.
- g. El Plan modifica parámetros de las NNSS contraviniendo el principio de jerarquía normativa de los planes. Así:

1 Reduce la altura total en 1 m en todas las calificaciones

2 Crea una nueva calificación E-P6CL que puede ocultar un intento de incorporar a la ordenación edificaciones existentes no ajustadas a la legalidad, que incrementa la ocupación permitida del 30 al 35 %; rebaja la altura máxima de 16 a 13 m y de PB+4 a PB+3; modifica el retranqueo a viario de 6 a 5 m, el retranqueo a linderos de 6 a 3 m, y la separación entre edificaciones de 12 m a 6.

3 Crea una nueva calificación E-T2CL para una parcela afectada por la servidumbre de protección de costas en la que reduce los retranqueos a linderos de 6 a 3 m para poder dar cabida a los edificios.

Terrenos reclasificados



Diligència que emet la Secretària per fer constar de la presència i participació de la premsa a la sessió de la modificació n° 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada pel Ple Municipal celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017.
Sònia Miquel Ferrer
Secretària Municipal

Alegación no 029 No Reg 201200013565 de 08.10.2012. Marie Charlotte Pilger

Es propietaria de vivienda unifamiliar ubicada en la calle S'illa den Pou no 17 cuyos terrenos son calificados por el Plan como Zona Extensiva Turística. El Plan amplía la calle al sur de su propiedad de forma que la manzana queda rodeada de calles de 7, 5, 8, 9 y 11 m de anchura. Solicita:

- Se unifiquen los criterios respecto del ancho de calles de forma que las de sentido único sean de 5 m
- Se respeten los muros y vallados perimetrales de las fincas y si se han de remover se vuelvan a ejecutar.
- Se recalifiquen sus terrenos como Extensiva turística residencial ya que la mayoría de edificios son viviendas unifamiliares y no se hace uso de ellos como alojamiento turístico.

Terrenos a que la alegación se refiere



Terrenos a que la alegación se refiere

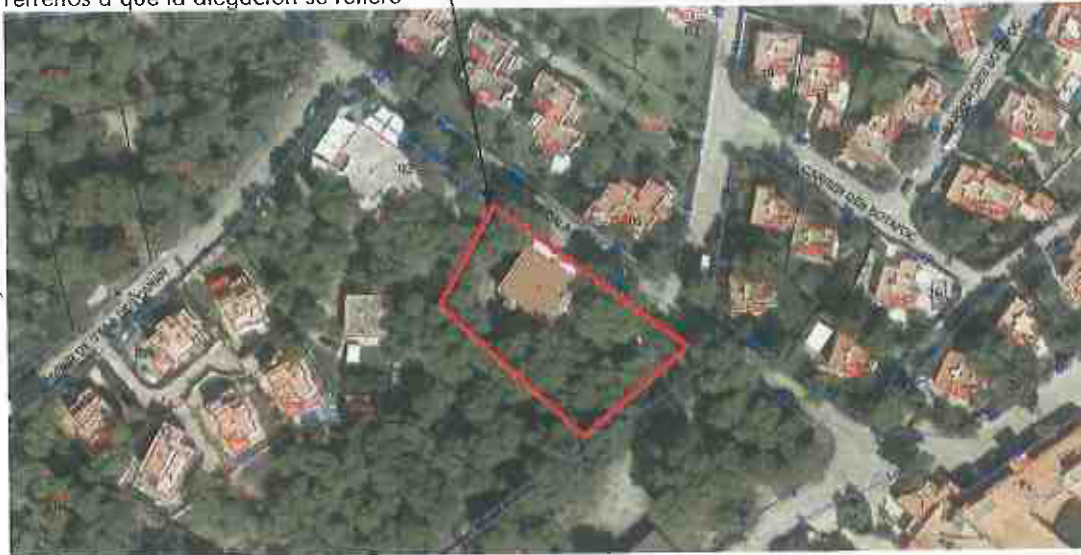
Diligència que emet la Secretària per fer constar que s'ha aprovat i publicat el Pla d'ordenament urbanístic de modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu aprovada definitivament i celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



Alegación no 030 No Reg 201200013551 de 08.10.2012. Vicente Ferrer Juan

Es propietario del supermercado Ca Na Ribes. Parte de la parcela se califica como EU-4 y parte como EL-P no teniendo continuidad alguna éste último con el entramado urbano diseñado y no entendiéndose la calificación del supermercado ya que nunca se ha destinado a vivienda. Solicita se recalifique la totalidad de la parcela como E-T2.

Terrenos a que la alegación se refiere



Terrenos a que la alegación se refiere

Alegación no 031 No Reg 201200013548 de 08.10.2012. Vicente Ferrer Juan

Es propietario del restaurante Punta Verde cuya parcela el Plan califica en su totalidad como E-U4. Solicita se recalifique como E-T2.

Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present informe ha estat aprovat pel Comitè de Governança i desenvolupament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017.

La Secretària
Dona Sílvia Borràs

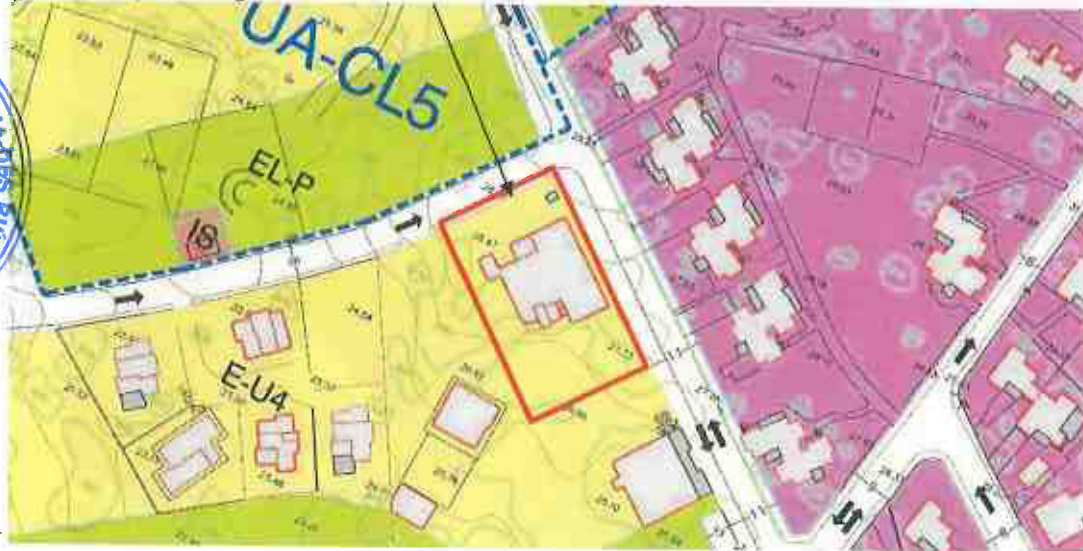
AGENCIAMENTS
D'URBANISME I
PLANEJAMENT

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Terrenos a que la alegación se refiere



Terrenos a que la alegación se refiere



Alegación no 032 No Reg 201200013546 de 08.10.2012. Jürgen Walter

Es propietario de finca ubicada en la calle de Sa Galera no. 10. Señala que:

- El Plan contempla la ampliación del viario hasta 11 m de anchura, modifica trazados, cierra la trama viaria y crea zonas de aparcamiento. Todas esas previsiones no presentan interés alguno para los vecinos de la zona que verán alterada la tranquilidad de la zona empeorando su calidad de vida. La red existente ya es suficiente y el resto de infraestructuras el adecuado para las características de la zona que mantiene hoy en día un cierto carácter rústico.
- El Plan carece de estudio en que se justifique cómo se van a pagar las infraestructuras previstas
- En su caso concreto, su finca se ve afectada por la ampliación de viario en dos de sus costados, produciéndole una pérdida importante de terrenos.
- Por todo ello solicita se elimine la ampliación y modificación de la red viaria.



Terrenos a que la alegación se refiere



Terrenos a que la alegación se refiere

Alegación no 033 No Reg 201200013545 de 08.10.2012. Dorothea Kullmer. Es propietaria de finca en la calle Can Ribas no 2.

Idéntico contenido que la alegación 032



Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present informe de la modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovades pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Catalina Vayas Planells

Terrenos a que la alegación se refiere



Terrenos a que la alegación se refiere

Alegación no 034 No Reg 201200013543 de 08.10.2012. Juliane Salzman

Es propietaria de finca en la calle Carrer de Sa Corbeta no. 1. Idéntico contenido que la alegación 032

Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present informe forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament pel Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



Terrenos a que la alegación se refiere



Terrenos a que la alegación se refiere

Alegación no 035 No Reg 201200013542 de 08.10.2012. Peter Winsberger
Es propietario de fincas en la calle Can Ribas nos. 61 y 47. Idéntico contenido que la alegación 032
Terrenos a que la alegación se refiere



Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present document forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada pel Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017.
Catalina Ferrer

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament al Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



Terrenos a que la alegación se refiere

Alegación no 036 No Reg 201200013541 de 08.10.2012. Raimut Kolbe

Es propietario de finca en la Avenida de Cala Llenya no 113. Idéntico contenido que la alegación 032
Terrenos a que la alegación se refiere

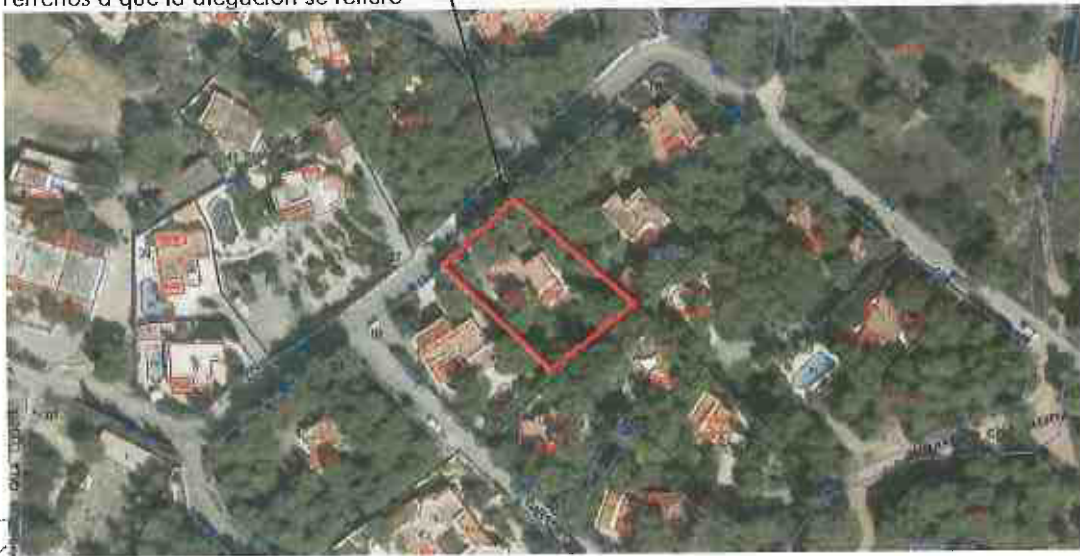




Terrenos a que la alegación se refiere

Alegación no 037 No Reg 201200013540 de 08.10.2012. Christoph Siegfried Kolbe
Es propietario de finca en la Avenida de Cala Llenya no 113. Idéntico contenido que la alegación 032

Terrenos a que la alegación se refiere



Diligència que emet la Secretoria per fer constar que la present document forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017.
Catalunya del Nord

Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present document forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament i celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



Terrenos a que la alegación se refiere

Alegación no 038 No Reg 201200013539 de 08.10.2012. Dirk Vogel
Es propietario de finca en la calle Es Vedrà no 55. Idéntico contenido que la alegación 004

Terrenos a que la alegación se refiere





Terrenos a que la alegación se refiere

Alegación no 039 No Reg 201200013538 de 08.10.2012. Mym Ibicenco SLU

Es propietario de finca en la Avenida de Cala Llenya no 115. El Plan pretende reconvertir en zona urbanizada una zona residencial que funciona de maravilla obligando a unos gastos que llevarán a la ruina a los residentes. Como zona residencial no es necesario ni ampliar el viario, ni crear zonas de aparcamiento, ni construir aceras, ni poner alumbrado público. El proyecto en su conjunto va en contra del interés público y sólo tiene por finalidad crear nuevas zonas edificables a la trasera de sus terrenos, los vecinos deberán correr con los gastos y se convertirá una zona residencial en un desierto asfaltado.

Terrenos a que la alegación se refiere



Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present projecte de modificació del Pla d'ordenament urbanístic de la modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, s'ha aprovat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Santa Eulària des Riu, Balears



Terrenos a que la alegación se refiere

Alegación no 040 No Reg 201200013586 de 08.10.2012. Esteban Marí Torres

Es propietario de terrenos de 1.792 m² en sa Barca Rompuda, parcela 121 del polígono 8. Están clasificados como suelo urbano y existe en los mismos un edificio destinado a uso comercial en PB y uso de 5 viviendas en planta piso. También existe en los mismos una casa payesa que según la delimitación que se propone quedaría excluida del suelo urbano. La calle es todavía de su propiedad. Solicita:

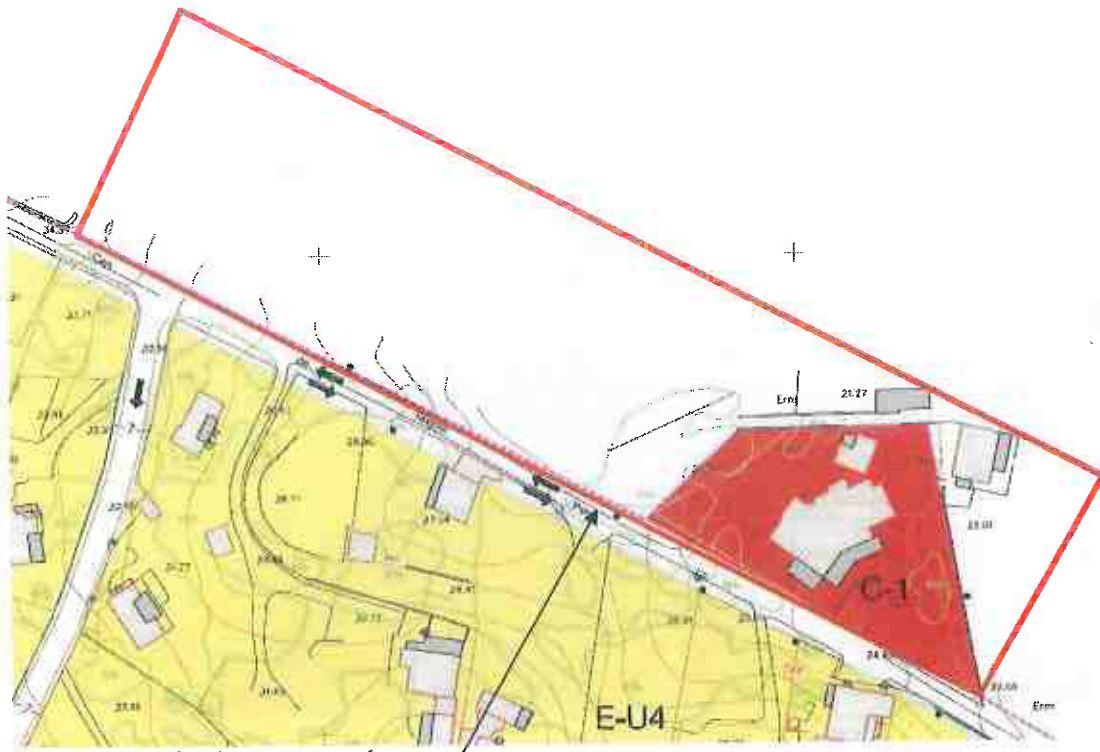
- a. Se regularice el límite del suelo urbano incluyendo la casa payesa
- b. Se amplíe el suelo urbano hasta el camino de Cala Mastella en la forma que señala.

Terrenos a que la alegación se refiere



Diligència que emet la Secretària per fer constar que la presentació de l'alegació forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament i publicada al BOE nº 22 de desembre de 2017.





Terrenos a que la alegación se refiere

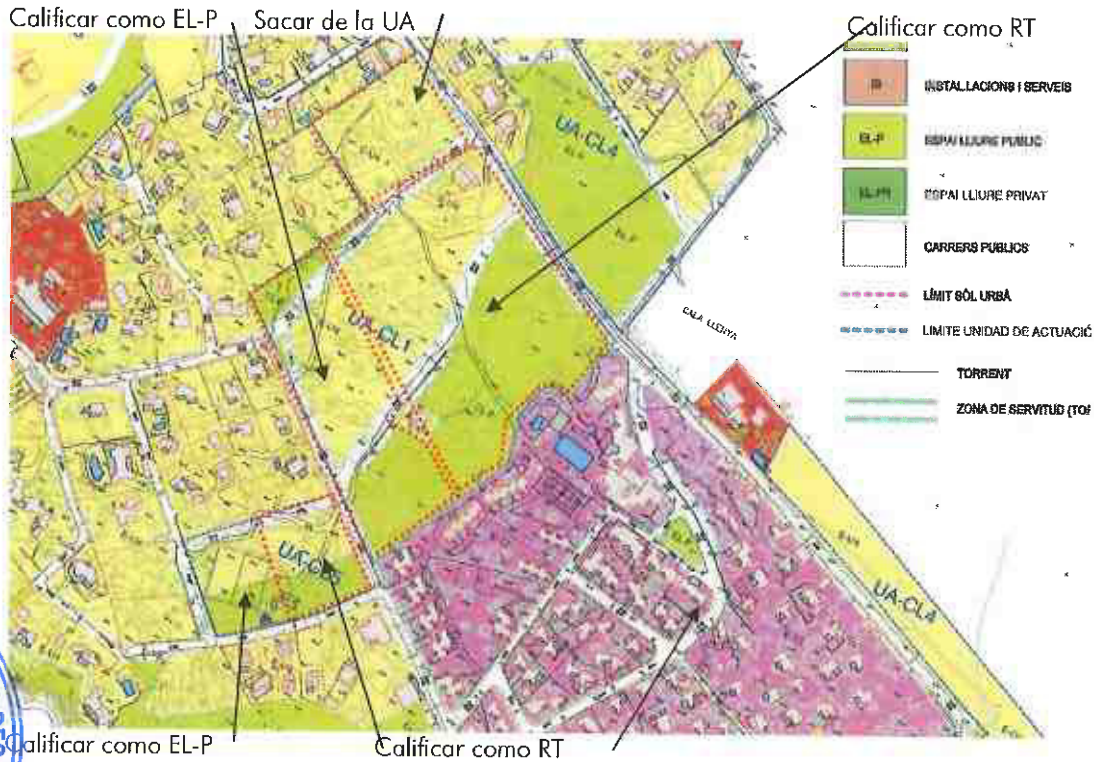
Alegación no 041 No Reg 201200013608 de 08.10.2012. Catalina L Bibiloni Monteil en rep de Casa Manacor SL

Es propietaria y explotadora del Club Cala Llenya que dispone de 114 unidades y 322 plazas turísticas. La actual situación económica es difícil, muchos solares del complejo son viviendas particulares que no pagan el agua y el tamaño del complejo es inadecuado por lo que no descartan vender los bungalows como viviendas unifamiliares. Por ello les interesa que además del uso turístico, sea admitido en el complejo el uso residencial que de hecho ya existe, proponiendo una nueva calificación Extensiva turística residencial E-TR. Además, solicita:

- a. Modificar las dos zonas verdes a fin de, de continuar la explotación turística, juntar las dos parcelas en un único complejo, y en consecuencia la definición de las zonas urbanas
- b. Dividir la UA-CL1 para incluir la nueva UA-CL6



Diligencia que emet la Secretaría per fer constar que el present informe ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
 Santa Eulària des Riu
 Consell d'Urbanisme i Planells
 BALEAR
 GOVERN DE LES ILLES BALEARS



Alegación no 042 No Reg 201200013511 de 08.10.2012. María Eulalia Riera Múgica en rep de varios.

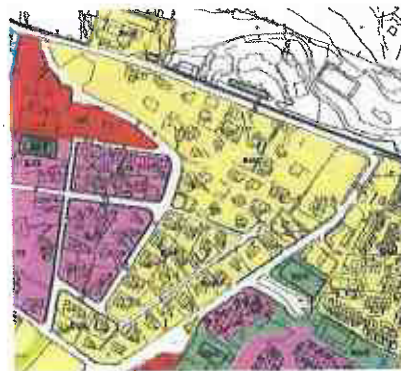
Son los residentes de la zona norte de Cala Llenya que coincide con el ámbito de la entidad urbanística colaboradora de conservación de la Urbanización Cala Leña, anulada en su día, y que casualmente ahora se recalifica como zona E-T2. Señala:

- La información pública no se anunciado en periódico tal y como el artículo 125 del RP exige, pretendiéndose hacer tal trámite de tapadillo.
- Los criterios y soluciones generales son un disparate y tan sólo pretenden beneficiar a uno de los establecimientos turísticos de la zona.
- Los Planes especiales no pueden reclasificar suelo
- Las viviendas existentes no son segunda residencia sino residencia permanente. Las características de la ordenación existente son fruto de la actuación municipal.
- Si lo que se pretende es crear nuevos alojamientos turísticos en primera línea no se tiene por qué afectar a los residentes de todo el año, como demuestra el continuo consumo de agua y energía.
- Debe dejarse a la zona ET-2, que coincide con el ámbito de la entidad de conservación, como está.
- El Plan no establece techo de población ni justifica que los desarrollos urbanísticos obedecen a necesidades reales, ni justifica el modelo adoptado. Tampoco justifica su viabilidad económica.

Terrenos a que la alegación se refiere



Plan especial



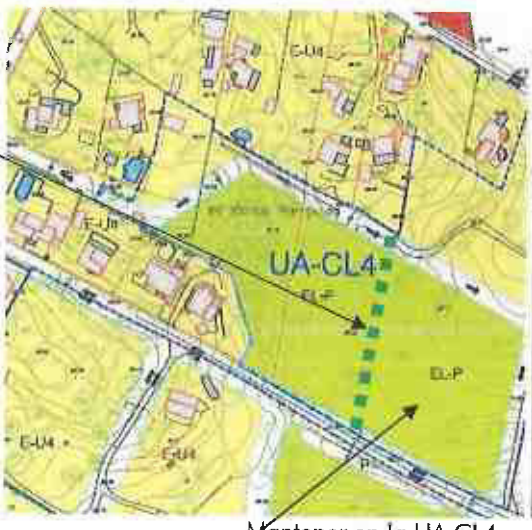
NNSS 2012

Alegación no 043 No Reg 201200013524 de 08.10.2012. Virginia Coll Marí en rep de Riverpark SL
Alegación no 044 No Reg 201200013525 de 08.10.2012. José Javier Marí Noguera
Alegación no 045 No Reg 201200013526 de 08.10.2012. Catalina Marí Juan

Son propietarios de terrenos ubicados en la UA-CL4, que se encuentran parcelados y segregados y se califican en su totalidad como EL-P. Deben definirse los límites de la UA y los parámetros que la rigen. En el EL-P debería preverse vial peatonal. La UA es demasiado grande. Se propone dividir en dos la UA añadiendo la parte oeste a la CL1

Oficina de Urbanisme i Mobilitat
Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present document forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada després del Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
Santa Eulària des Riu
Balears
Catalunya

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la presentació s'ha dut a terme com a part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament i publicada al BOIB nº 107 del 22 de desembre de 2017.



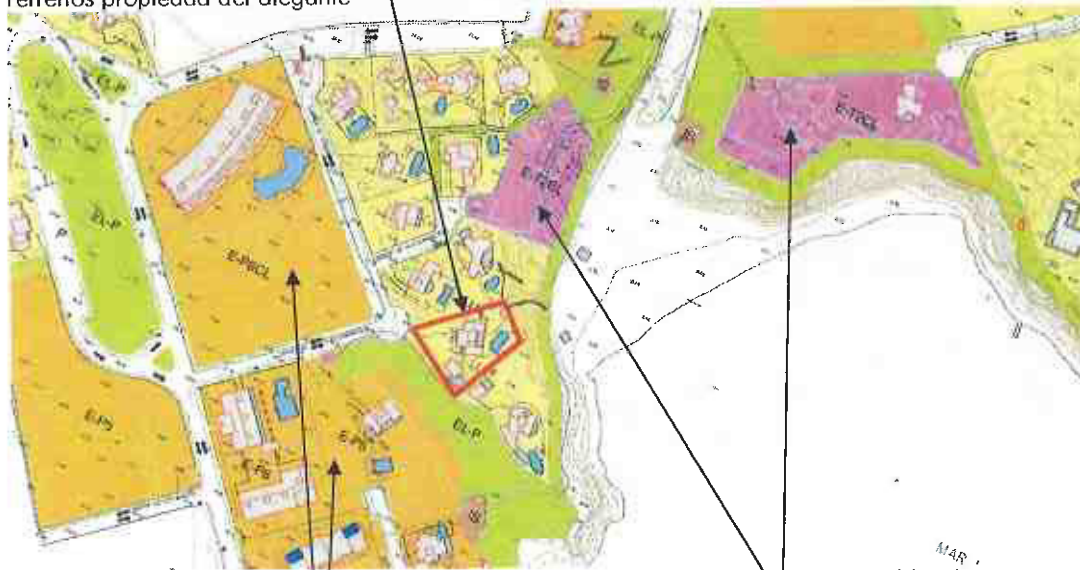
Alegación no 046 No Reg 201200013537 de 08.10.2012. Alfonso Ginesta Naudi

Idéntico contenido que la alegación no 032

Terrenos propiedad del alegante



Terrenos propiedad del alegante



Parcelas recalificadas EP

Parcelas recalificadas ET

Alegación no 049 No Reg 201200013424 de 05.10.2012. Anjutta Theodora Behrends

Es propietaria de la parcela que graña. Señala:

- El Plan propone la calificación como E-T2CL de parcela próxima a la suya, utilizada como aparcamiento, que en la actualidad es EU-5 y EL-P
 - La calificación es arbitraria ya que dicha parcela es inedificable al incumplir los parámetros de la calificación EU-5
 - No se graña la servidumbre del torrente que atraviesa la parcela
- Por ello solicita que la parcela sea calificada en su integridad como EL-P

Terrenos propiedad de la alegante



Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present informe ha estat aprovat pel Ple de l'Ajuntament de la modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu aprovada pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Catòlica de Planells



Terrenos propiedad de la alegante



Alegación no 050 No Reg 201200013422 de 05.10.2012. Ditmar WO Götte en rep de Promotora Götte SL

Es propietario de tres parcelas calificadas por las NNSS como EU-3 con parcela mínima de 600 m2. Señala que:

- El Plan las recalifica como EU-4 con parcela mínima de 800 m2. Solicita se mantenga la calificación de las NNSS ya que la mayor parte de las parcelas de la zona tienen menos de 600 m2.
- Debe mantenerse el uso deportivo de la zona al final de la calle Es Vedrà y mantenerse el tráfico de tal calle tal y como está
- Debe preverse un parque infantil en alguno de los EL-P
- En cuanto a la parcela calificada como E-T2CL y que en la actualidad es EU-5 y EL-P dicha calificación es arbitraria y no tiene en cuenta la servidumbre del torrente que la atraviesa.
- La calificación de EU-4 en el resto de dicha zona no se corresponde con la realidad parcelaria, debe mantenerse la actual calificación.



Terrenos propiedad del alegante



Terrenos propiedad del alegante

Alegación no 051 No Reg 201200013382 de 05.10.2012. Suzanne Davidheimann y varios

El Plan es inconcluso, poco claro y falto de justificación. Desconoce el estado actual de las infraestructuras de servicios y no señala nada respecto de su mejora. El Plan elimina algunas zonas verdes y carece de evaluación de impacto ambiental. En concreto:

- a. No debe recalificarse como T2 la parcela comercial prevista por el Plan parcial junto a la playa y la parcela colindante residencial.
- b. Si se está de acuerdo con la recalificación como EL-P de la actual zona comercial C1, pero no a la recalificación de la zona deportiva al final de la calle Es Vedrá, de la que no deberían cambiarse sus características.
- c. Se da un tratamiento diferenciado a una serie de parcelas que se enumeran:
 1. Parcela, en realidad 3 parcelas diferentes, sita al principio de la calle Es Vedrá que era unifamiliar en el Plan parcial y se pasa ahora a plurifamiliar.
- d. Parcela colindante con el edificio Turmalina y al frente con el edificio Ámbar, chalet y torrentera. Era EU-5 y se pasa a E-P6CL
- e. Parcela edificada junto al edificio Ámbar (chalet de terracota) que era E-U5 y pasa a ser E-P5
- d. El propietario de la parcela recalificada como ET sobre el acantilado sólo quiere hacer otra vivienda unifamiliar

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament pel Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

SECRETARIA D'URBANISME

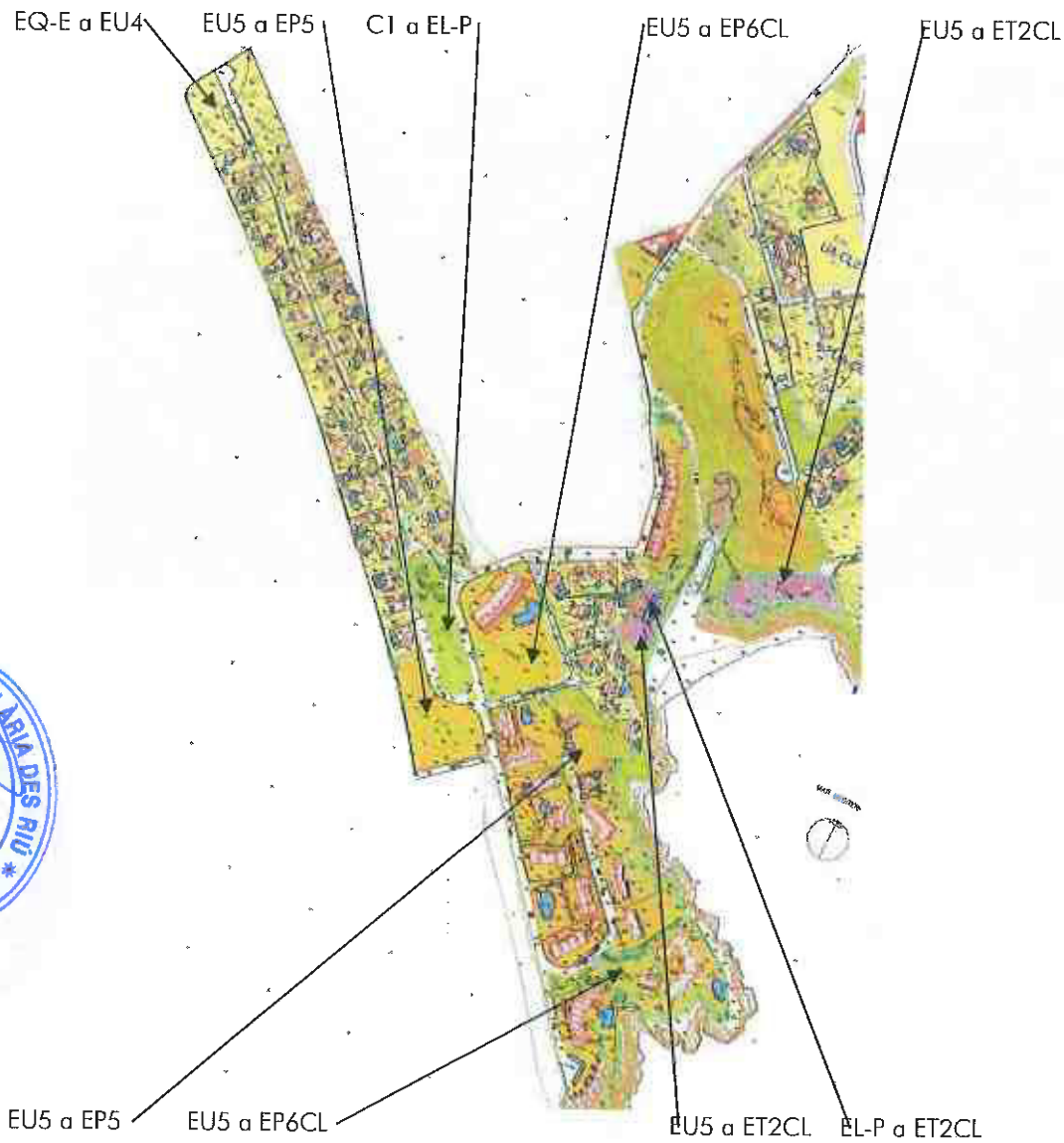
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA EULÀRIA DES RIU

BALEAR

Catalunya

la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de l'ordenació urbanística municipal de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament pel Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la Regidoria de Urbanisme de Santa Eulària des Riu, en virtut de la modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament pel Ple Municipal de Santa Eulària des Riu, el 22 de desembre de 2017.



Alegación no 053 No Reg 201200013670 de 09.10.2012. Prof Dr-Ing Arno Singewald Kassel

En relación con los viales previstos en el Plan:

- El carrer s'Illa des Canar sólo da servicio a 5 casas y ahora todo el tráfico de la Avda de Cala Llenya pasará por él. No está finalizado, tiene 5 m de anchura y en temporada alta no pasan más de 15-18 vehículos al día. Es la entrada principal de acceso a las escaleras blancas. El Plan propone ampliar su sección a 8 m con dos aceras de 1.5 m. Se propone por el contrario mantener el ancho y restringir el tráfico a peatonal y residentes
- Las señales en el carrer de Sa Galera y en el carrer Illa Murada no son compatibles con la Avda de Cala Llenya ya que están al revés. Ambas calles se definen de sentido único y permitirían el doble sentido. En resumen, la propuesta viaria no es correcta y no tiene sentido.
- Deberían arreglarse las escaleras y el acceso al mar porque un día habrá un accidente



Cl de sa Galera

Ayda Cala Llenya



Cl illa des Canar

Alegación no 054 No Reg 201200013617 de 08.10.2012. Agnes Oepkes Verloop
 La zona ET-2 entre el Club Cala Azul y el Club Cala Leña debe ser unifamiliar, no turística E-T2

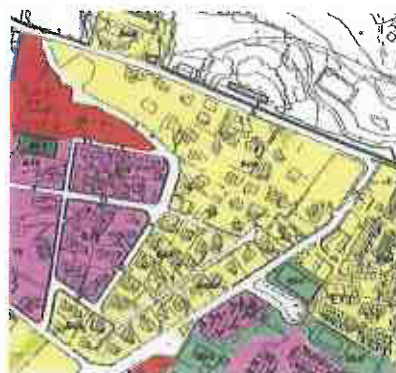


Dificència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada pel Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
 Santa Eulària des Riu, 23 de desembre de 2017.
 Consell d'Administració





Plan especial



NNS 2012

Alegación no 055 No Reg 201200013544 de 08.10.2012. Juan Luis Arteagabeitia en rep de Felisa Ortega Alameda. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 056 No Reg 201200013547 de 08.10.2012. Fabien Diego Noel Aparicio y Virginie Cecile Denjean. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 057 No Reg 201200013549 de 08.10.2012. Manfred e Irene Bolle. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 058 No Reg 201200013522 de 08.10.2012. Damm Gisela. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 059 No Reg 201200013554 de 08.10.2012. Antonia Ferrer Juan. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 060 No Reg 201200013555 de 08.10.2012. María Catalina Ferrer Juan. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 061 No Reg 201200013559 de 08.10.2012. Peter Fisher y Gerhard Lanterbad. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 062 No Reg 201200013561 de 08.10.2012. Gepperf Michael. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 063 No Reg 201200013562 de 08.10.2012. Peter Gilbert. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 064 No Reg 201200013564 de 08.10.2012. Thomas Gilbert. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 065 No Reg 201200013566 de 08.10.2012. Reinar Heinz GroB. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 066 No Reg 201200013568 de 08.10.2012. Angélika Höllenreiner. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 067 No Reg 201200013569 de 08.10.2012. Maren Keil Wrede. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 068 No Reg 201200013571 de 08.10.2012. Korten. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 069 No Reg 201200013572 de 08.10.2012. Bárbara Krüger. Idéntico contenido que la alegación no 054



Alegación no 070 No Reg 201200013574 de 08.10.2012. Walfrand Liepach. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 071 No Reg 201200013576 de 08.10.2012. Alfons Marsehall. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 072 No Reg 201200013577 de 08.10.2012. Andreas Müller. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 073 No Reg 201200013579 de 08.10.2012. Eckhard Müller-Hennings y Sonja Hennings. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 074 No Reg 201200013581 de 08.10.2012. Günter Lambert Pfeifer. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 075 No Reg 201200013514 de 08.10.2012. Francisco Alcalá Moscoso y Sara Rodríguez Pérez. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 076 No Reg 201200013513 de 08.10.2012. Marie Luise Althenhövel. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 077 No Reg 201200013588 de 08.10.2012. Günter Richter. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 078 No Reg 201200013589 de 08.10.2012. Helga Riechers y Karl Heinz Riechers. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 079 No Reg 201200013590 de 08.10.2012. José Roig Ramón. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 080 No Reg 201200013592 de 08.10.2012. Rosalinde Runft. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 081 No Reg 201200013594 de 08.10.2012. Dieter Runft. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 082 No Reg 201200013599 de 08.10.2012. Hans Wilhelm Schäffe y Monica Mathilde Schäffe. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 083 No Reg 201200013602 de 08.10.2012. Peter Schmitt. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 084 No Reg 201200013606 de 08.10.2012. Petra Stoki. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 085 No Reg 201200013609 de 08.10.2012. Wolfgang Schwarzer. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 086 No Reg 201200013611 de 08.10.2012. Bernn Vesper y Annetta Vesper. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 087 No Reg 201200013615 de 08.10.2012. Mechthild Elisabeth Winking. Idéntico contenido que la alegación no 054

Alegación no 088 No Reg 201200013616 de 08.10.2012. Giorgio Zenobi. Idéntico contenido que la alegación no 054

Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present document s'ha inscrit al Pla d'Obres al Pla d'Obres en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

ACQUINTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

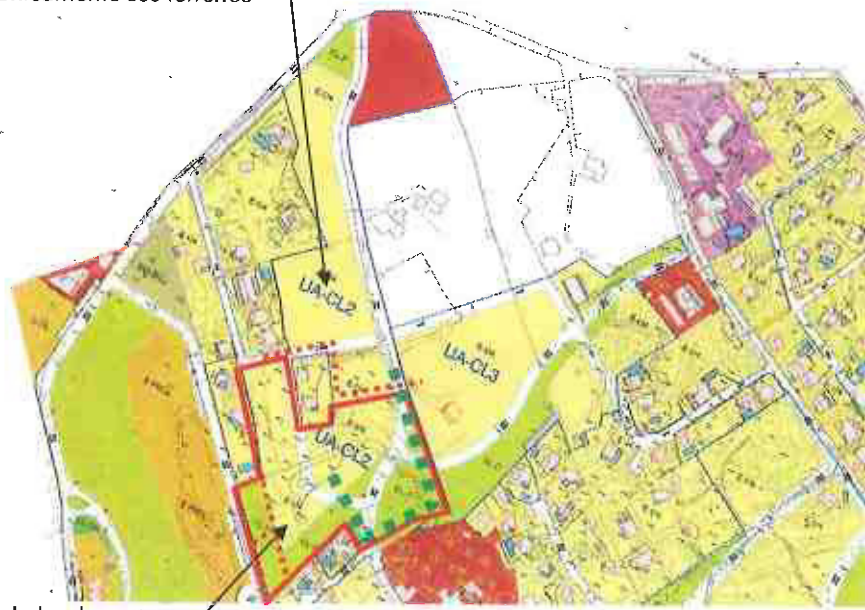


Alegación no 089 No Reg 201200013838 de 11.10.2012. Carmen Beistegui Chirapozu.

Como continuación de escrito anterior aporta nueva solución para los terrenos de la UA-CL02 que incluye su subdivisión



Formar una UA con únicamente sus terrenos



Terrenos propiedad de la alegante

Alegación no 090 No Reg 2012024642 de 08.10.2012. Francisco Javier Barrilero en rep de Fergo Associated SL

Es propietario de parcela en La Joya identificada en el Plan parcial como R10 de 1.630 m2 de superficie. Señala:

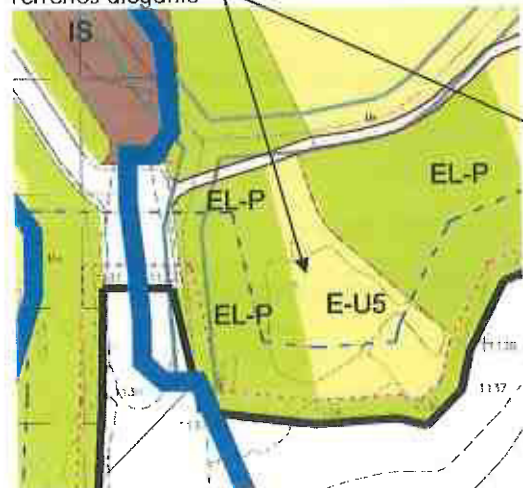
- La urbanización es de tipo residencial y ahora se prevé en la parcela un uso turístico que colapsará las infraestructuras y deteriorará la calidad general de la zona.
- En la parcela se proyectó edificación que resultó denegada por carencia de acceso y las NNSS de 2012 solucionaron el problema calificando la parcela como unifamiliar U5 y creando dicho acceso, lo que se notificó a la propiedad.



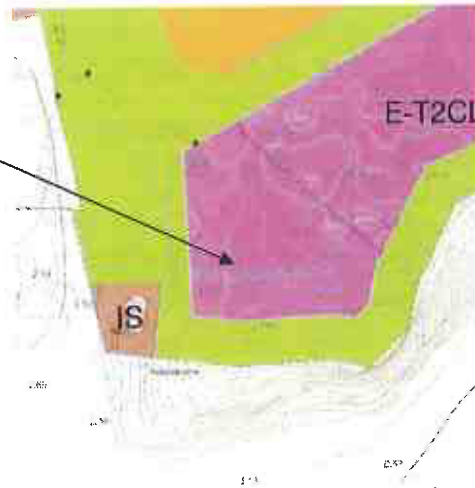
- c. Ahora la administración va contra actos propios eliminando el acceso y recalificando la parcela como turístico T2.
- d. La urbanización y sus infraestructuras está pensadas para unos usos básicamente unifamiliares y puntualmente plurifamiliares por lo que no se entiende ahora la creación de un nuevo establecimiento turístico que colapsará las citadas infraestructuras
- e. La ordenación ahora propuesta causará un mayor impacto sobre el territorio y la zona costera.
- f. La ordenación propuesta es inejecutable ya que la parcela no es de propietario único, parte de la misma ya está consolidada por una vivienda cuyo propietario no tendrá interés alguno, por lo que nunca se construirá y se originará una responsabilidad patrimonial de la administración.



Terrenos alegante



NNSS 2012



Plan Especial

Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present projecte de modificació de l'ordenació urbanística municipal (M.U.M.) s'ha aprovat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
 Santa Eulària de Riudor, 22 de desembre de 2017.
 D. Lluís M. Sureda
 SECRETÀRIA DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC I D'INFRAESTRUCTURES
 AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DE RIUDOR

Alegación no 091 No Reg 201200013859 de 11.10.2012. Carlos Isaías Garzón Alonso

Es propietario de vivienda en el edificio Turmalina. Señala:

- a. El Plan especial es nulo porque desarrolla las NNSS 2004 derogadas por las NNSS 2012
- b. El Plan se extralimita del contenido que las NNSS le fijan, determinando básicamente actuaciones puntuales que tan sólo benefician a determinados promotores: parcelas ET-2 en la playa y en el acantilado, recalificación de la zona deportiva, recalificación a plurifamiliar de las parcelas vacantes, incremento de la accesibilidad viaria que conducirá a la saturación.
- c. El Plan no contempla estudio sobre la carga de las infraestructuras, las redes públicas sus necesidades y disponibilidades, el incremento de población y la sostenibilidad ambiental de sus determinaciones.
- d. El Plan no contiene estudio alguno de su incidencia ambiental sobre el paisaje, los impactos de las actuaciones y la necesidad de creación de nuevas redes públicas.

- e. Se pretende recalificar una parcela comercial C1 como EL-P pasando su aprovechamiento a una deportiva que desaparece
- f. Se pretende recalificar como turísticas dos parcelas sobre la playa y otras dos sobre el acantilado, parte de las cuales son actualmente EL-P sin que la disminución de EL-P se vea compensada, sin tener en cuenta las servidumbres de protección de costas, creando una barrera visual, eliminando la pineda existente y desarrollando un uso turístico no deseado por los propietarios de la urbanización.
- g. Se pretende la apertura de la calle es Vedrá hacia un camino rural periférico que perderá tal condición originando saturación de tráfico
- h. Se pretende la recalificación de las 7 parcelas vacantes a plurifamiliar con alturas de hasta 5 plantas introduciendo una tipología ajena a la urbanización, suponiendo el talado de masa arbórea y originando un incremento de densidad de población.



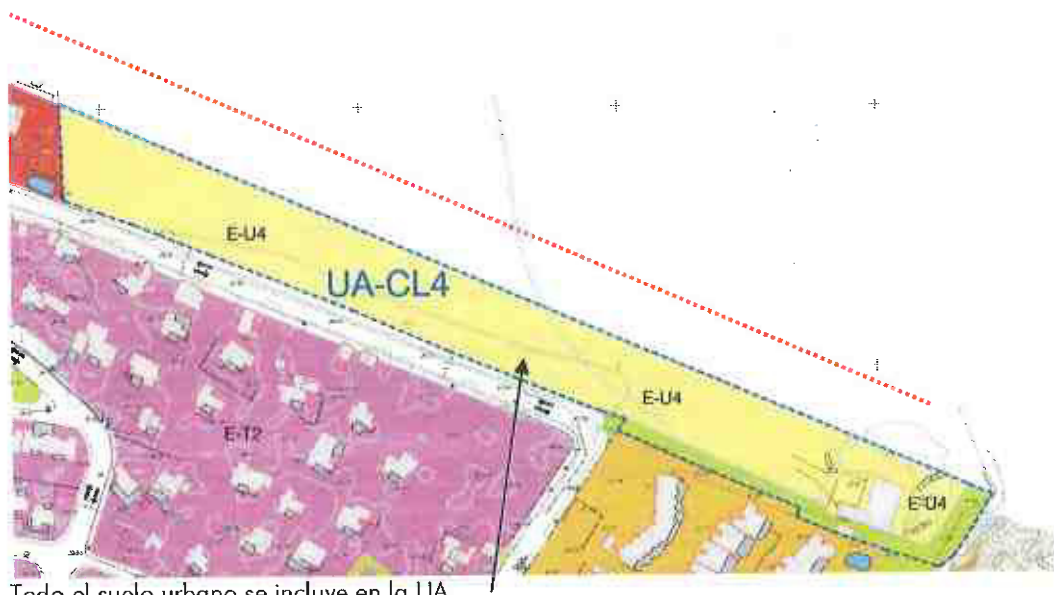
Alegación no 092 No Reg 201200013508 de 08.10.2012. George Alexander Castrounis en rep de Sky & Sands SL

Es propietario de 5 fincas en el ámbito del Plan que conforman el complejo Blue Bay que se ve afectado por la previsión de EL-P en buena parte de sus vertientes este y sur. Señala:

- a. La propuesta de EL-P es injustificada, irracional y arbitraria
- b. En la zona sur se ha creado un jardín tropical que ha tenido un coste enorme para el propietario, que puede haber superado el millón de euros y quedaría destruido
- c. La previsión de un paseo por la zona acantilada tendrá consecuencias irreversibles y destrozará su belleza natural
- d. Parte de los terrenos han sido desde siempre suelo urbano y no puede modificarse su estatus sin una justificación muy sólida
- e. La administración va contra sus propios actos, vulnera el principio de confianza legítima e incurrirá en responsabilidad patrimonial.

Por todo ello solicita se elimine la previsión del EL-P que transcurriría por los límites este y sur de la parcela y se mantenga el vial norte-sur con su anchura actual.





Todo el suelo urbano se incluye en la UA

Alegación no 093 No Reg 1201200013888 de 15.10.2012. Nuria Herranz Pascual

Señala que:

- El Plan especial no puede desarrollar las NNSS de 2004, ya que han sido sustituidas por las de 2012
- El Plan debe circunscribirse al suelo urbano definido por las NNSS y no puede reclasificar suelo
- Las determinaciones del Plan no se ajustan a las Normas 33, 68, 69 y 78 del PTI

Por ello solicita:

- Se mantenga el perímetro del suelo urbano de las NNSS 2012 y las condiciones edificatorias y usos de las parcelas vacantes en el ámbito del Plan parcial ya que ahora se les da un tratamiento diferenciado y privilegiado en perjuicio del interés general
- Se mantenga la intensidad de uso ya que las infraestructuras, ya de por sí insuficientes, no soportan incrementos del mismo
- Se mantenga el uso global del ámbito que es el de residencial vacacional de tipo unifamiliar ciudad jardín eliminando las recalificaciones a usos turísticos.
- No se abra la prolongación de la calle es Vedrà y se mantenga la zona deportiva.
- Se mantenga en 7 m la altura máxima edificable en la última parcela de dicha calle.

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la presentada forma de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada pel Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
 Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017.
 Catorze de juliol de 2017

- f. Se mantenga en 7 m la altura máxima y el uso unifamiliar en la parcela ocupada por el Chalet de terracota y en la parcela sin edificar colindante con el edificio Turmalina, si bien podrían aplicarse las condiciones de parcelación y edificabilidad propuestas.
- g. Se elimine la calificación turística de las parcelas colindantes con la playa de Cala Leña sin perjuicio de que se eleve la calidad del establecimiento existente.
- h. El camino por el frente marítimo debe conservar su carácter de sendero natural

3 En su conjunto, ninguna de las alegaciones y sugerencias formuladas plantean soluciones generales distintas de las adoptadas en el Avance, con excepción de correcciones de detalle relativas al mantenimiento de las calificaciones unifamiliares definidas por las NNSS en el ámbito del Plan parcial de Cala Leña, que los órganos responsables del plan estiman no pueden aceptarse dado el grado de consolidación de derechos preexistente y las características de los tejidos consolidados, y las que afectan a la implantación de nuevos usos turísticos en primera línea de playa, que es criterio de dichos órganos aceptar eliminándolos, por lo que cabe confirmar los criterios y soluciones generales definidos en el Avance, con las correcciones de detalle que en ésta documentación que ha de ser objeto de aprobación inicial se concretan.

4 Pasando ya a los temas de detalle y según la casuística que plantean, las alegaciones y sugerencias presentadas pueden diferenciarse a grandes trazos en los siguientes grupos:

- a. Alegaciones relativas a la recuperación de los parámetros básicos de aprovechamiento del Plan parcial en parcelas vacantes en la actualidad y hasta ahora asignadas a calificaciones EU y a la eliminación de la zona deportiva prevista en el mismo.
- b. Alegaciones relativas a las modificaciones en las características del viario, tanto de la zona del Plan parcial (CI Es Vedrá) como en la zona ordenada por el PDSU
- c. Alegaciones relativas a la previsión a ambos lados de la playa de Cala Llenya de usos turísticos ET
- d. Alegaciones relativas a la previsión del paseo peatonal en primera línea del acantilado
- e. Alegaciones relativas al cambio a uso turístico de parcelas hasta ahora EU
- f. Alegaciones que solicitan la ampliación del ámbito del suelo urbano
- g. Alegaciones relativas a las unidades de actuación delimitadas y su ordenación
- h. Alegaciones relativas a la figura del Plan especial.
- i. Alegaciones referidas a aspectos concretos de la ordenación pormenorizada.

4.1 Las alegaciones relativas a la recuperación de los parámetros básicos de aprovechamiento del Plan parcial en parcelas vacantes en la actualidad y hasta ahora asignadas a calificaciones EU, son básicamente presentadas por propietarios de edificios colindantes y señalan que:

- a. Las infraestructuras no pueden soportar nuevos crecimientos
- b. Las nuevas actuaciones supondrán un deterioro irreversible de las características de la zona.

4.2 Las alegaciones relativas a las modificaciones en las características del viario, tanto de la zona del Plan parcial (CI Es Vedrá) como en la zona ordenada por el PDSU básicamente señalan que:

- a. Se van a alterar las actuales condiciones del tráfico rodado perturbando la tranquilidad de las zonas.
- b. Se modifican las condiciones de parcelación de las parcelas a lo largo de la CL es Vedrá y se elimina la zona deportiva
- c. No existe un criterio uniforme en cuanto al ancho del viario
- d. La ampliación de sección no es necesaria para los vecinos y dejará sus casas fuera de ordenación.
- e. Deberían plantearse nuevas zonas de aparcamiento y eliminar la posibilidad de aparcar en ciertos tramos del viario

4.3 Las alegaciones relativas a las dos parcelas recalificadas ET2 en primera línea señalan que:

- a. El uso turístico es ajeno a la zona, que se caracteriza por su uso residencial
- b. Las parcelas invaden la zona de servidumbre del torrente y parte de ellas eran EL-P en el Plan parcial

4.4 Las alegaciones relativas a la previsión del paseo peatonal en primera línea del acantilado señalan:

- a. Dicho paseo afecta a terrenos privados y no se recoge bien la delimitación del DPMT
- b. No se estima conveniente la circulación peatonal por primera línea, siendo mejor utilizar los recorridos actuales, mejorándolos
- c. La actuación va a alterar las condiciones naturales del acantilado

4.5 Las alegaciones relativas al cambio a uso turístico de parcelas hasta ahora EU señalan:



- a. Debe mantenerse el uso residencial de la zona y no incluir usos de alojamiento turístico que alterarán el carácter de la urbanización.
- b. Las residencias existentes son permanentes.

4.6 Las alegaciones relativas a la ampliación del ámbito de suelo urbano delimitado son dos y se plantean en:

- a. El límite este de la zona incluyendo pastilla paralela al vial actual, sin señalamiento de usos e intensidad.
- b. El límite suroeste de la zona, planteando un establecimiento de alojamiento turístico.

4.7 Las alegaciones relativas a la figura del Plan especial señalan que:

- a. Dicha figura no puede clasificar suelo.
- b. Las determinaciones planteadas exceden del marco que las NNSS establecen
- c. Los parámetros definidos alteran los establecidos por las NNSS

4.8 Las alegaciones relativas a las unidades de actuación delimitadas señalan:

- a. En la UA CL4 se afecta al complejo Blue Bay en que existe un jardín que ha tenido un coste enorme
- b. En la UA CL4 no se define aprovechamiento suficiente por lo que debe subdividirse
- c. Se propone reducción del ámbito del suelo urbano y nueva solución viaria de la UA CL3
- d. Se propone nueva ordenación de los terrenos incluidos en las UA CL1 y UA CL2, así como la subdivisión de ésta última

4.9 Las alegaciones relativas a aspectos concretos de la ordenación pormenorizada se refieren a:

- a. Los terrenos ocupados por el restaurante Punta Verde y el supermercado Ca na Ribes
- b. El paso peatonal previsto entre Cala Azul SL y el Residencial Cala Azul
- c. El ámbito de Cala Azul SL
- d. El viario privado del complejo de Los Zafiros que pasa a público

5 Como consecuencia de todo lo anteriormente señalado y una vez contrastadas las propuestas técnicas con lo expresado por los órganos responsables de la Modificación, se ha estimado oportuno:

- a. Confirmar los criterios y soluciones generales que en el Avance se planteaban al no haberse planteado alternativas de planeamiento que los afectaran en lo esencial
- b. Rectificar determinados aspectos puntuales de dicha propuesta en los términos que en el apartado 10 de la Memoria se detallan.

Información pública de la Modificación. BOIB 21 de 13.02.2016

6 Mediante acuerdo plenario de fecha 28.01.2016 publicado en el BOIB 21 de 13.02.2016, el Ayuntamiento de Santa Eulària aprobó inicialmente la Modificación puntual número 6 de las NNSS relativa a la ordenación del núcleo de Cala Llenya, habiéndose asimismo acordado someterla a información pública por un plazo de 45 días, a fin de que se formularan por los interesados las alegaciones que estimaran pertinentes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la LOUS.

7 Durante el período de información pública, se presentaron un total de 16 alegaciones, cuya relación es la siguiente:

- Alegación no 001 RGE número 201600003806 de 14.03.2016. Javier Gratacós Pascual
- Alegación no 002 RGE número 201600004423 de 22.03.2016. Luis Javier Menéndez Barreiro en representación de Ibizita SL
- Alegación no 003 RGE número 201600004428 de 22.03.2016. Jose Javier Marí Noguera
- Alegación no 004 RGE número 201600005224 de 07.04.2016. Gerard Timsit
- Alegación no 005 RGE número 201600005260 de 08.04.2016. Antonio Molina Tejedor en representación de Internacional de Desarrollo y Fincamiento SL (Interfisa)
- Alegación no 006 RGE número 201600005261 de 08.04.2016. Carmen Tejedor Moreno en representación de Figeral SL
- Alegación no 007 RGE número 201600005262 de 08.04.2016. Antonio Molina Tejedor en representación de Amay Grupo Inmobiliario SL
- Alegación no 008 RGE número 201600005263 de 08.04.2016. Antonio Molina Tejedor en representación de Técnicas Cerrajerías y Construcción SL
- Alegación no 009 RGE número 201600005286 de 08.04.2016. Esteban Marí Torres



Alegación no 010 RGE número 201600005324 de 11.04.2016. Jose Manuel Lobo Beistegui en representación de María del Carmen Beistegui Chirapozu

Alegación no 011 RGE número 201600005394 de 11.04.2016. Vicente Marí Torres

Alegación no 012 RGE número 201600005477 de 12.04.2016. Catalina Marí Juan

Alegación no 013 RGE número 201600005479 de 12.04.2016. Virginia Coll Marí en representación de Riverpark SL

Alegación no 014 RGE número 201600005865 de 18.04.2016. Alvaro del Yerro San Román en representación de Intercontinental de Desarrollo y Fincamiento SA (Interfisa)

Alegación no 015 RGE número 201600005866 de 19.04.2016. Alvaro del Yerro San Román en representación de Intercontinental de Desarrollo y Fincamiento SA (Interfisa)

Alegación no 016 RGE número 201600005867 de 19.04.2016. Alvaro del Yerro San Román en representación de Intercontinental de Desarrollo y Fincamiento SA (Interfisa)

Con posterioridad a la finalización del plazo concedido, se han presentado los siguientes escritos:

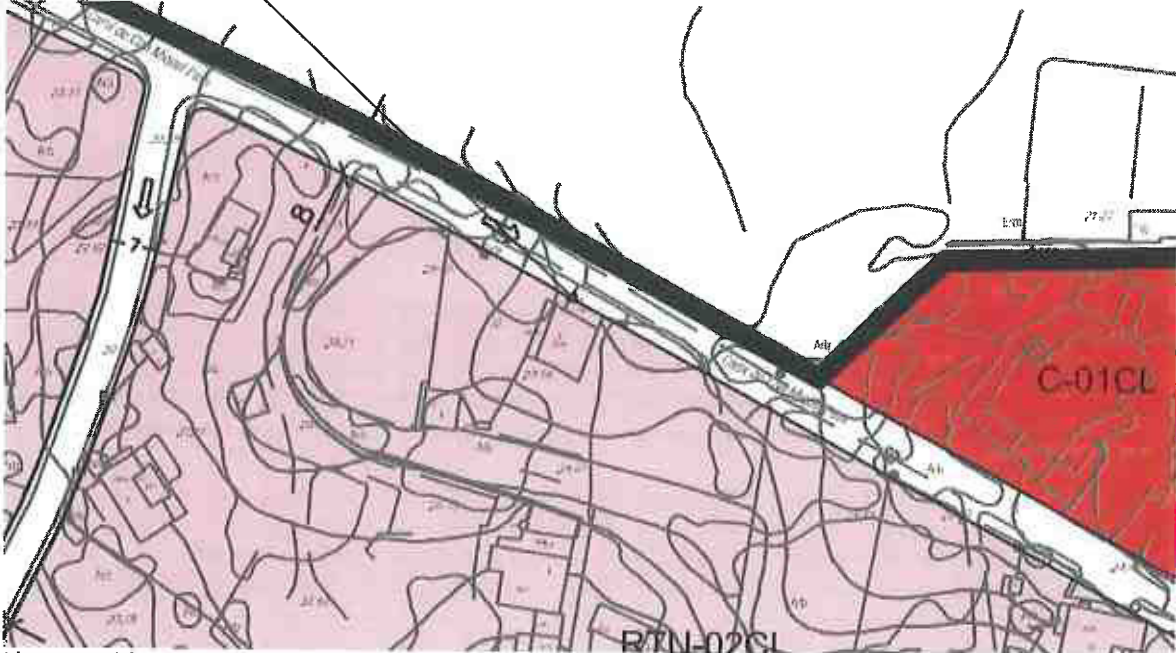
Escrito con RGE número 201600016756 de 10.10.2016. Erica Gaggero en representación de Cala Azul SL

Escritos con RGE números 201600015519 de 22.09.2016 y 201600017529 de 20.10.2016. Vicente Ferrer Juan.

8 Por los servicios técnicos municipales encargados de la formulación de la Modificación se ha procedido al estudio de las alegaciones presentadas, relacionándose a continuación fichas en que se resumen de forma pormenorizada lo señalado en cada una de ellas, se incluye informe sobre lo alegado y se efectúa la correspondiente propuesta de resolución:

1. Alegación no 001 RGE número 201600003806 de 14.03.2016. Javier Gratacós Pascual

Alineación definida



Plano Modificación



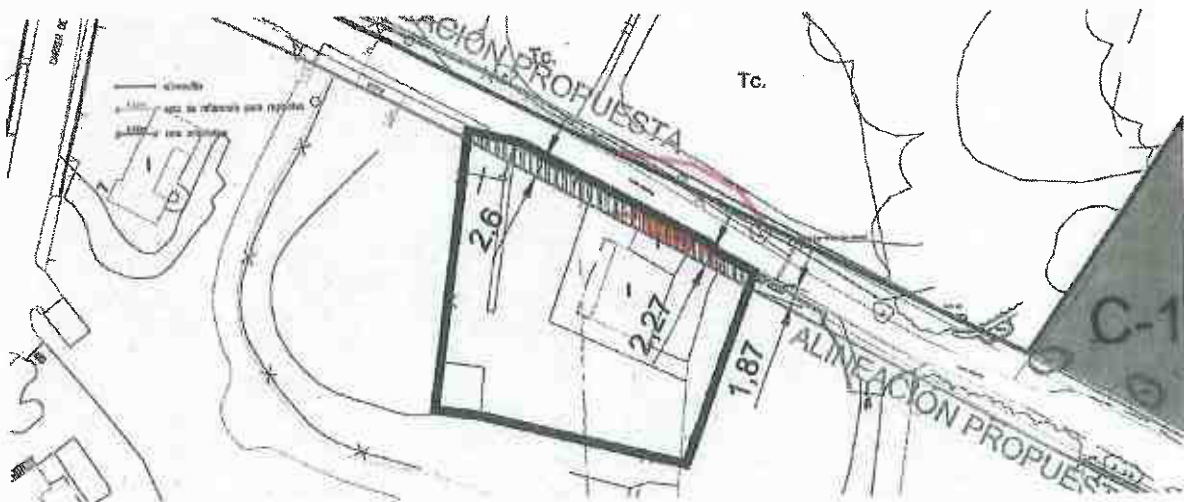
Acera existente



Fotografía aérea

Resumen:

- Es propietario de la vivienda situada en el carrer des Daus no 26.
- La edificación resulta afectada por la alineación viaria definida para dicha calle, para respetar la cual debería derribarse parte de la vivienda, construida al amparo de licencia municipal de obras concedida en 1976.
- La calle limita por el otro lado con suelo rústico en el que no existe edificación alguna que pudiera verse afectada, por lo que solicita se efectúe una desviación de la alineación definida hacia el suelo rústico de modo que la acera no afecte a la vivienda.



...de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de
... en sessió ordinària de data 22 de desembre de



Diligència que emet la Secretària per fer constar que
... del municipi de Santa Eulària des Riu, de
... Santa Eulària des Riu
2017.



Fotografía Street View

Informe: La alineación que la Modificación establece recoge la definida para el vial por la totalidad de saneamientos que han ordenado la zona, careciendo de sentido la modificación que ahora se propone. Lo anterior se señala con independencia de que, en la ejecución efectiva del vial, puedan arbitrarse medidas alternativas para paliar la afección a que la alegación hace referencia.

Propuesta de resolución: No aceptar, con la precisión antes expuesta.

8.2 Alegación no 002 RGE número 201600004423 de 22.03.2016. Luis Javier Menéndez Barreiro en representación de Ibizita SL



Fotografía aérea 2014

Ámbito de los terrenos

Plano Modificación



Terrenos propiedad del alegante

Resumen:

- Es propietario de parcela de 43.600 m² de superficie registral colindante con la urbanización La Joya.
- La parcela fue inicialmente propiedad de la promotora del Plan parcial, de cuyo ámbito resultó excluida, ubicándose en ella una EDAR no operativa a día de hoy y siendo utilizada como zona de tránsito hacia la zona de Cala Nova.
- Los terrenos cumplen todos los requisitos para ser suelo urbano ya que están dotados de todos los servicios, pero, a pesar de las numerosas solicitudes efectuadas en tal sentido, tal clasificación no ha sido reconocida por el Ayuntamiento, que no ha contestado a sus numerosos escritos.
- Estima que la clasificación como suelo urbano ha sido ya obtenida por silencio administrativo, así como la aprobación del Plan especial y del Proyecto de urbanización que en su día presentó.
- Cree que la Modificación es el cauce adecuado para corregir los reiterados errores cometidos respecto de la calificación urbanística de los terrenos, por lo que solicita se modifique el proyecto incluyendo los terrenos en la delimitación del suelo urbano, al estimar no resulta de aplicación al caso lo determinado por el Decreto Ley 1/2016, y calificándolos como zona Residencial Turística Unifamiliar RTU-02CL.

Informe:

- Los terrenos a que la demanda se refiere se ubican colindantes con el ámbito del Plan parcial Cala Llenya-La Joya, entre un camino de acceso a la playa de Cala Nova y las calles Ses Bledes y Es Vedrà de la citada urbanización que constituyen los límite sur y suroeste de la misma y las cuestiones que en la alegación se plantean son similares a las que el ahora alegante ha planteado ya en sede judicial dentro de los autos del PO 39/2015 que se sigue en el Juzgado de lo contencioso administrativo número 2 de Palma.
- Los terrenos no resultaron incluidos en el ámbito del Plan parcial ni tampoco en el ámbito de suelo urbano definido por el PDSU, por lo que las NNSS vigentes, que sí clasifican como suelo urbano los terrenos urbanizados en ejecución del Plan parcial e incluidos en el ámbito de éste, los clasifican como suelo rústico y, en aplicación de las determinaciones del PTI, los asignan a la calificación de Suelo rústico protegido en la categoría de Área de protección territorial de costa, calificación que se superpone a la de Suelo rústico forestal.
- Con carácter general, el requisito de existencia de servicios que en la alegación se aduce, ha venido siempre acompañado del requisito de que los terrenos hayan sido legalmente sometidos a un proceso de integración en el tejido urbano, lo que no concurre al caso puesto que los terrenos no estaban incluidos en el ámbito del Plan parcial en ejecución del cual se implantaron los servicios

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present document es l'origen per a la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

AYUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU
BALIÀR
Catalunya, Balears
Santa Eulària des Riu, 21 de desembre de 2017.

Diligència que emei la Secretària per fer constar que la presentació i tramitació de la modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



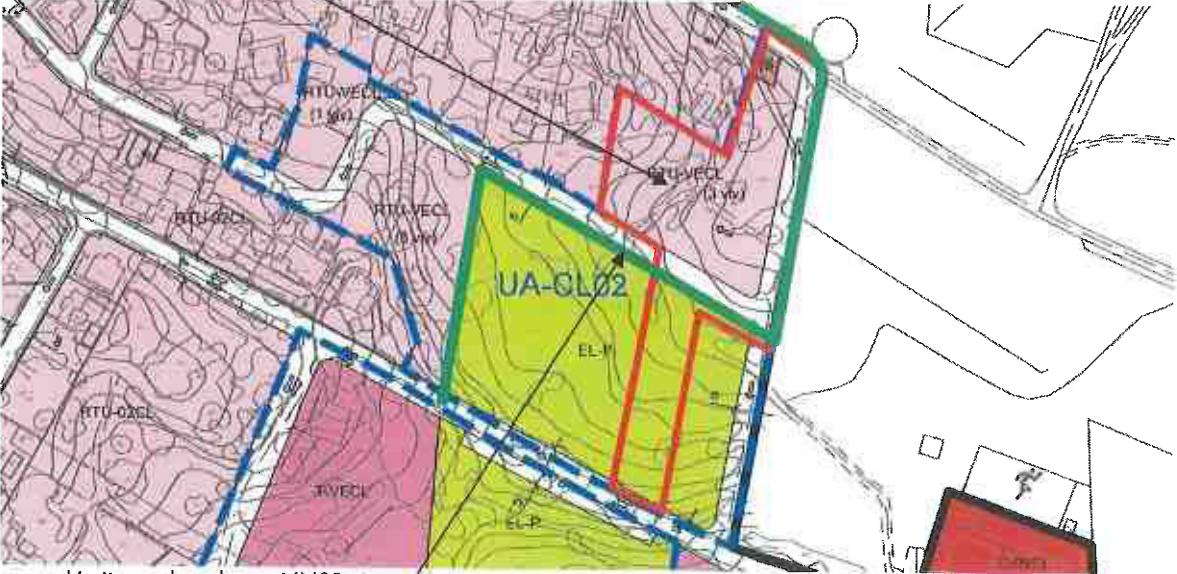
- d. La Disposición adicional sexta de la LOUS, hoy en día suspendida en su aplicación por el Decreto Ley 1/2016, señala claramente que la mera colindancia con viales que constituyen límite del suelo urbano no es requisito suficiente para la clasificación de los terrenos como suelo urbano.
- e. Los terrenos resultan clasificados por el PDI como suelo rústico protegido, APT de costa y conforman una masa arbórea de gran interés a la que resulta de aplicación el criterio general expresado en la Memoria justificativa de las NNSS vigentes relativo a incluir entre sus objetivos la protección de los espacios abiertos del municipio de cualquier uso que pueda alterar sus valores ecológicos y paisajísticos y de aplicar como criterio de planificación la protección, conservación y recuperación del paisaje natural, rural y urbano.

Propuesta de resolución: No aceptar

8.3 Alegación no 003 RGE número 201600004428 de 22.03.2016. Jose Javier Marí Noguera
Jose Javier Marí Noguera



Jose Javier Marí Noguera



Límite suelo urbano NNSS vigentes

Resumen:

a. Es propietario de unos terrenos incluidos en el ámbito este de la unidad de actuación discontinua en suelo urbano UA-CL02, parte de los cuales ya son suelo urbano según las NNSS vigentes mientras que el resto están clasificados como suelo rústico.

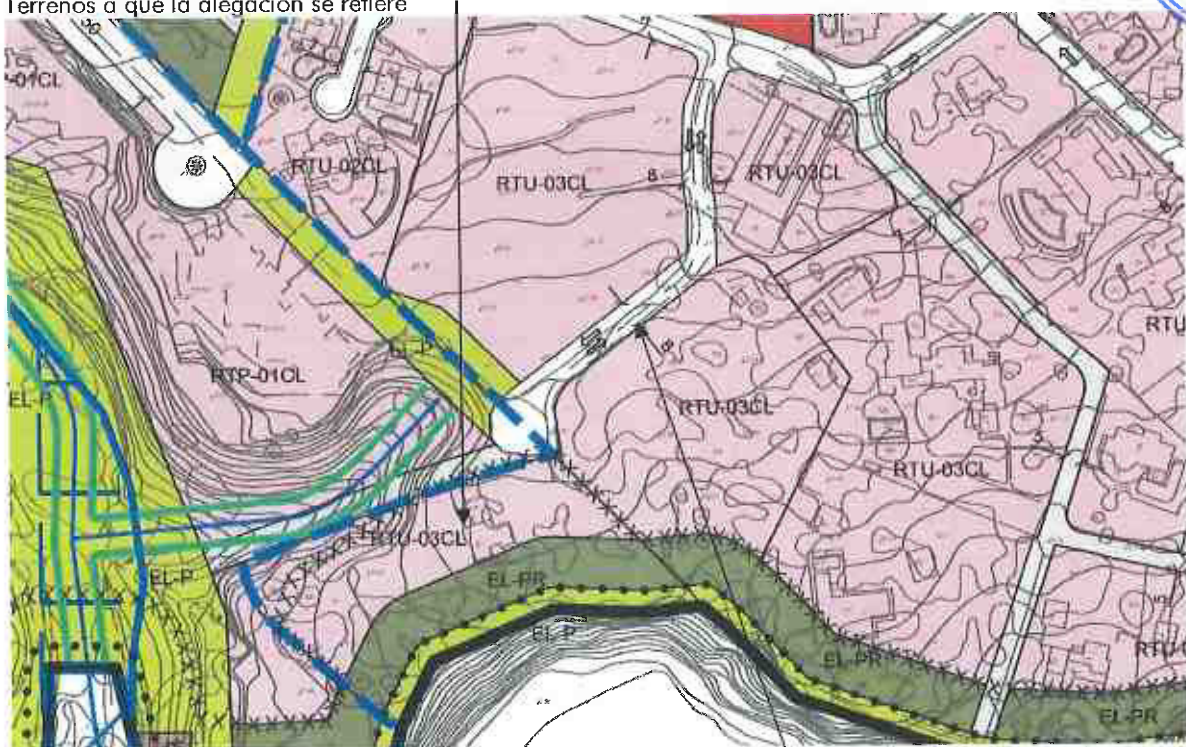
- b. En los terrenos que ya son suelo urbano pueden edificarse en la actualidad 3 viviendas según la calificación EU-4 y su integración en la UA implica un perjuicio económico muy importante.
- c. En una de sus parcelas dejó instalar un colector de saneamiento que ahora se graña IS, carga que aceptó de modo individual sin afectar a ningún otro propietario afectado por lo que si ahora se modifican las condiciones establecidas cuando se ejecutó, se verá forzado a pedir la correspondiente indemnización.
- d. Por ello solicita se mantengan en los terrenos que ya son suelo urbano las condiciones urbanísticas de la calificación EU-4 y se defina la forma de completar los servicios urbanísticos de los mismos.
- d. La ordenación de la parte que estaba clasificada como rústico resulta suspendida por la entrada en vigor del DL 1/2016 según se especifica en la adenda. Tales terrenos deberían incluirse en UA tal y como se efectúa y establecer los aprovechamientos de forma similar a lo efectuado en casos similares y participando el Ayuntamiento en la ejecución a fin de que ésta sea viable.

Informe:

- a. Efectivamente, parte de los terrenos a que la alegación se refiere están clasificados como suelo urbano por las NNSS vigentes, pero no cuentan con los servicios urbanísticos necesarios para la consideración de solar.
- b. Como consecuencia de la aplicación de las determinaciones del PTI, los parámetros urbanísticos de la zona son los asignados a la calificación RTU-02CL, que vienen a sustituir con carácter general a los de la calificación EU-4 a que se hace mención.
- c. De optarse por los responsables del plan por mantener la exclusión de la ordenación de las zonas a que la adenda se refiere, resultaría viable la definición del resto de terrenos de la parte oeste de la UA-CL02, como los únicos integrantes de dicha UA, debiendo de recalcularse los parámetros de la misma en base a los criterios generales empleados.

Propuesta de resolución: Dada la decisión de los responsables del plan, de definir la ordenación de la zona en dos fases, constituyendo la segunda fase la ahora excluida de la ordenación a que la Adenda se refiere, aceptar parcialmente definiendo el resto de terrenos de la parte oeste de la UA-CL02, como los únicos integrantes de dicha UA, en la forma que en la documentación gráfica y escrita se establece.

8.4 Alegación no 004 RGE número 201600005224 de 07.04.2016. Gerard Timsit
Terrenos a que la alegación se refiere

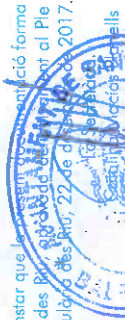


Plano Modificación

Vial a que la alegación se refiere



Diligència que emet la Secretària per fer constar que la presentació de l'acta de modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



Resumen:

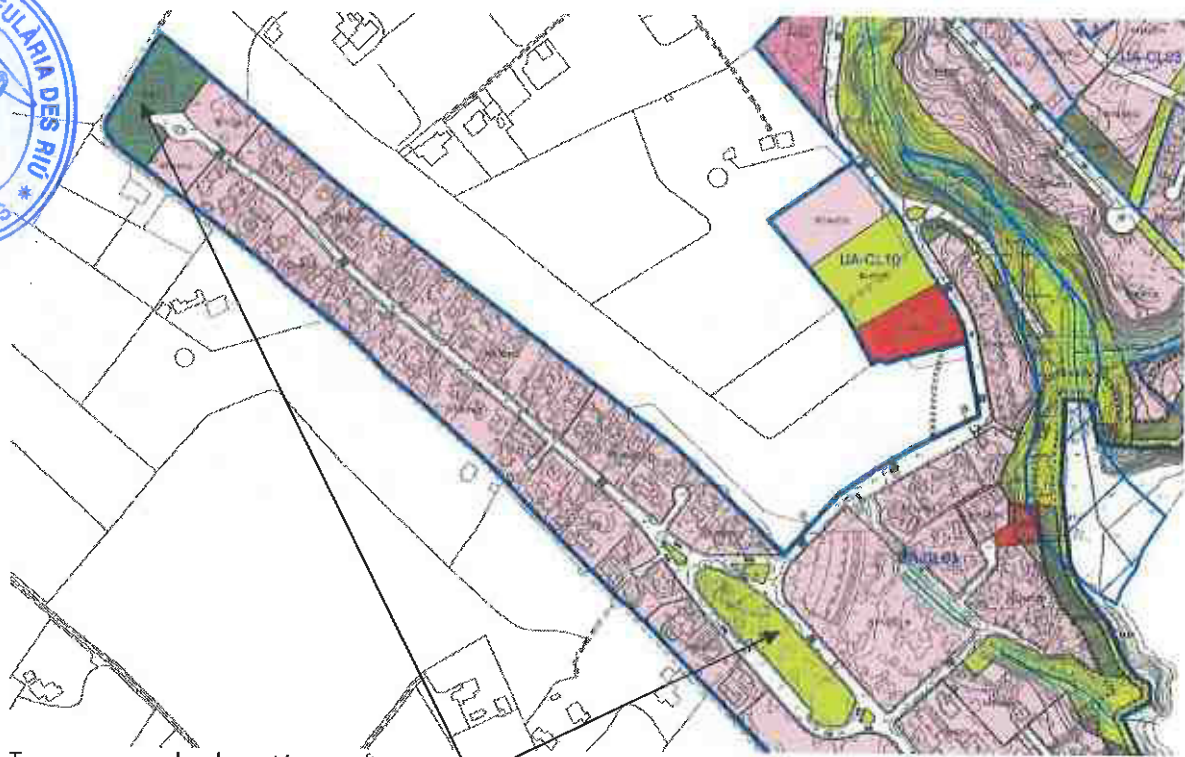
- a. Es propietario de terrenos ahora recalificados como RTU-03CL y EL-PR, modificación con la que está de acuerdo.
- b. Los terrenos calificados como espacio libre privado EL-PR deben de computar a efectos de cumplimiento de la parcela mínima para la edificación porque, en caso contrario, constituiría una desigualdad respecto de las parcelas colindantes
- c. El vial que sirve de acceso a su parcela se define como de doble dirección, cuando por el tráfico que debe de soportar bastaría con una única dirección, y finaliza en una rotonda de dimensiones más amplias que las necesarias para un vial de dirección única.

Informe:

- a. No existe inconveniente alguno en aclarar que los terrenos calificados como EL-PR computarán a efectos del cumplimiento de parcela mínima para la edificación.
- b. En cuanto al vial, debe de poder facultar la entrada y salida a las parcelas a que sirve si bien, dadas las características del tráfico que debe de soportar, puede perfectamente calificarse como peatonal/tráfico rodado restringido

Propuesta de resolución: Aceptar parcialmente, aclarando lo señalado y calificando el vial como peatonal/tráfico rodado restringido en los términos que resultan de la documentación gráfica y escrita.

8.5 Alegación no 005 RGE número 201600005260 de 08.04.2016. Antonio Molina Tejedor en representación de Internacional de Desarrollo y Fincamiento SL (Interfisa)



Terrenos a que la alegación se refiere

Resumen:

- a. Es propietario de la parcela comercial de 3.000 m² y 2.100 m²t que se recalifica a ELP, en compensación de lo cual se recalifican como RTU-01 3.187 m² de la parcela EQ-E asignándole 966 m²t y dejando de compensar por tanto 1.144 m²t.
- b. De forma contradictoria con tal actuación, en la zona del PDSU se recalifican como RTU-01 unos terrenos deportivos privados desapareciendo las actuales 3 pistas de tenis.
- c. Las 2 pistas de tenis de la zona EQ-E que se mantienen en virtud de sugerencia efectuada en la información pública del Avance son privadas y no públicas como piensan los vecinos.
- d. El Plan parcial prevía otra serie de zonas propiedad de Interfisa que se han recalificado perdiéndose 1.540 m²t.

e. Por ello solicita que la totalidad de los 7.000 m² de la zona EQ-E se recalifiquen como RTU-01 en compensación de las edificabilidades perdidas.

Informe:

a. Una vez transcurridos todos los plazos para edificar, como ocurre en el caso del ámbito ordenado por éste Plan parcial, que fue definitivamente aprobado hace más de 40 años, no existe obligación alguna en la ordenación de respetar las edificabilidades definidas por el mismo, máxime cuando en la ejecución ha habido variación en las superficies de las distintas parcelas definidas y la superficie global del ámbito en base al que se fijó su aprovechamiento total: 256.650 m² resulta reducida a 236.915 m² según la medición digital efectuada, lo que supondría una reducción del aprovechamiento global del ámbito de $0.44 \times 19.735 = 8.683$ m².

b. La ordenación que ahora se define sí que está obligada a respetar las determinaciones del PTI vigente que, en su Norma 33, establece las reglas para la ordenación del suelo urbano, reglas en base a las cuales, tal y como en la Memoria justificativa se pormenoriza, se han definido, entre otras características, las edificabilidades asignadas a las diferentes zonas, entre ellas la de 0,30 m²/m² del ámbito en que se emplaza la parcela, que coincide, además, con la fijada con carácter general para las zonas comerciales del ámbito ordenado.

Tal edificabilidad de 0,30 m²/m² es la que correspondería definir para la parcela de mantenerse su calificación como comercial, por lo que la recalificación de la misma y su compensación con terrenos calificados RTU-01 de superficie equivalente a la recalificada no supone pérdida alguna de aprovechamiento.

c. No se sabe a qué parcelas ocupadas por tres pistas de tenis se refiere la alegación. Si se refiere a la antigua zona deportiva privada correspondiente al campo de fútbol, ésta se ha recalificado no como RTU-01 sino como RTU-VECL dentro de una UA y se ha definido el aprovechamiento de dicha UA teniendo en cuenta tal circunstancia específica

Propuesta de resolución: No aceptar

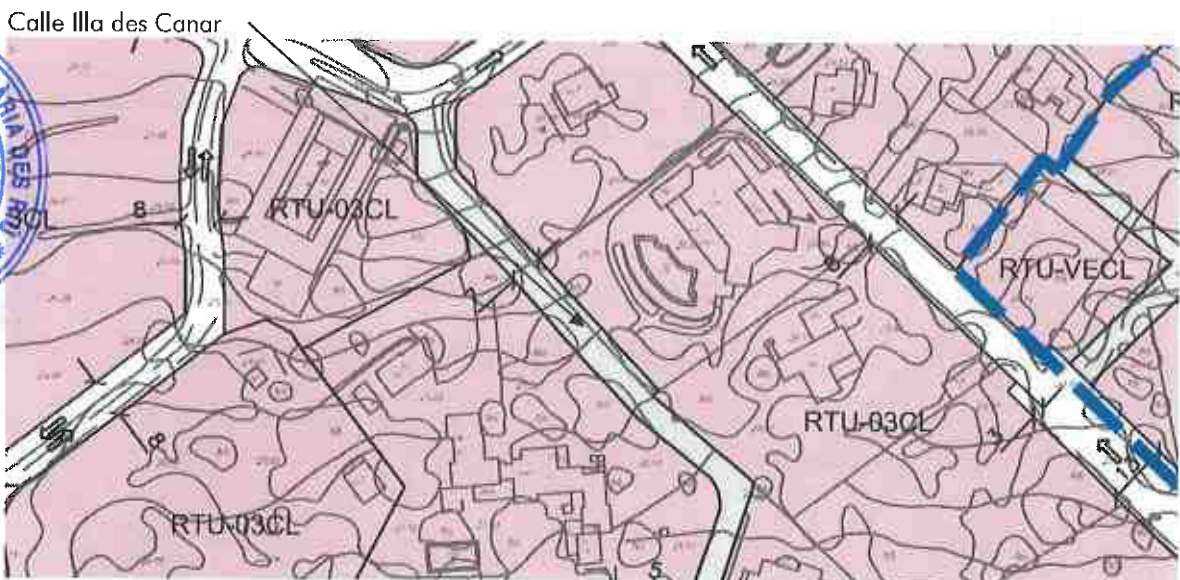
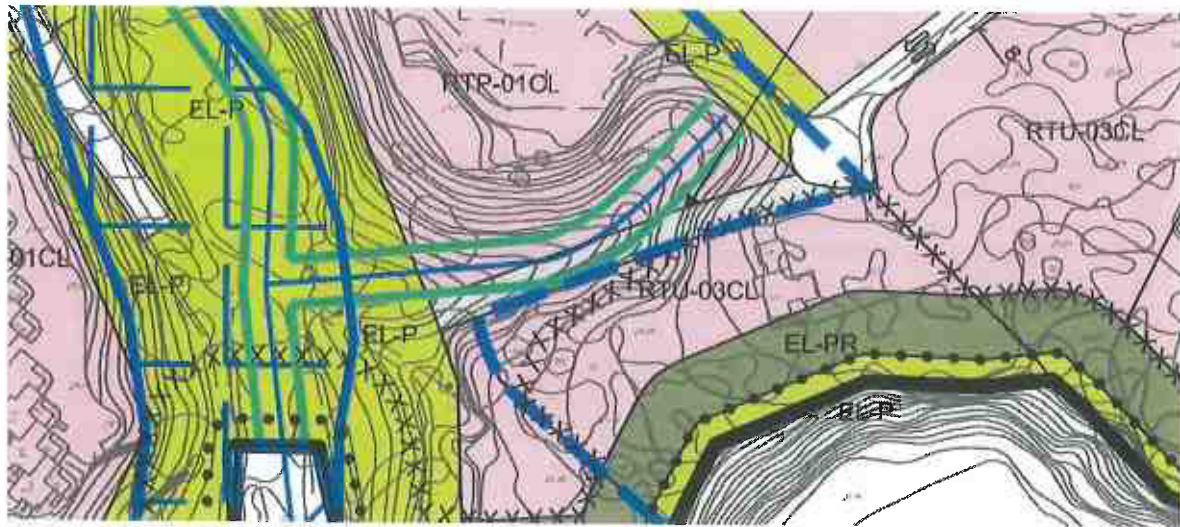
8.6 Alegación no 006 RGE número 201600005261 de 08.04.2016. Carmen Tejedor Moreno representación de Figeral SL



Peatonal Las Esmeraldas

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present document és una còpia autèntica de la modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada pel Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
Santa Eulària des Riu, 12 de febrer de 2017.
Catalunya, 08001 Barcelona

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU
BARCELONA



Resumen:

- La Modificació debe de seguir su tramitación excluyendo los terrenos afectados por el DL 1/2016, que pueden incorporarse posteriormente una vez se levante la moratoria que el DL impone. El parking previsto en la UA-CL10 puede emplazarse en la parcela comercial que se recalifica como ELP y las determinaciones de la UA-CL02 pueden incorporarse de forma independiente.
- Debe de eliminarse la exigencia de Estudio de detalle para la parcela H2B por ser innecesario.
- El vial peatonal previsto dentro de la parcela de Las Esmeraldas es de imposible ejecución porque ocuparía parte de la pista de pádel. Se propone se reduzca su ancho a 5 m.
- Debe revisarse el trazado de la calle Illa des Canar eliminando el corte de la acera que se produce en la zona central.

Informe:

- En lo que respecta a la continuación de la tramitación excluyendo los terrenos afectados por el DL 1/2016, es criterio de los responsables del plan el subdividir el proyecto en dos fases, estando constituida la segunda fase por los terrenos a que hace referencia la adenda. Ello faculta el continuar la tramitación de la ordenación de la primera fase sin necesidad de esperar a lo que resulte de las modificaciones legislativas a que responde la promulgación del DL para, una vez entradas en vigor dichas modificaciones, acometer de forma inmediata la tramitación de la ordenación de los terrenos de la segunda fase.

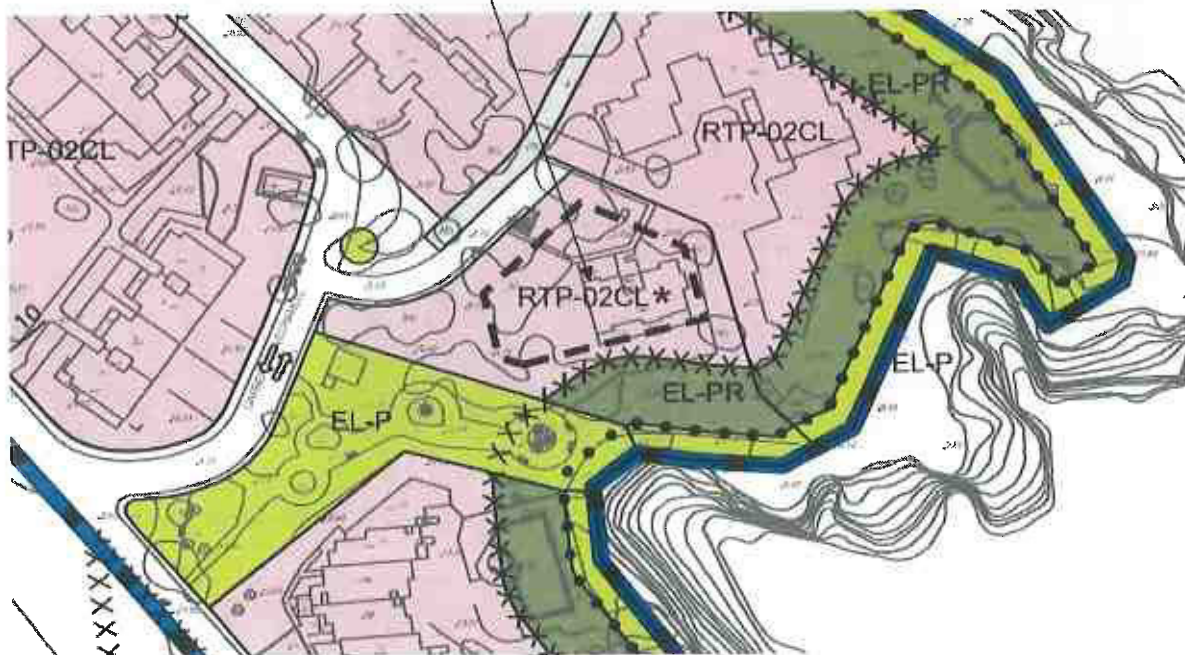
- b. Por lo que atañe a la eliminación de la exigencia de formulación de Estudio de detalle previo para la parcela H2B, las condiciones de edificación definidas para la misma son idénticas a las aplicadas en la construcción del edificio existente, por lo que no existe inconveniente alguno en ello.
- c. No existe inconveniente alguno en señalar como orientativo y a definir mediante Estudio de detalle el trazado del vial peatonal previsto, no dentro de la parcela de Las Esmeraldas como señala la alegación sino colindante con ésta. Tal parcela tenía 14.000 m² de superficie según el Plan parcial y su superficie según la Modificación asciende a 15.884 m² por lo que no se le ha restado superficie alguna, sino más bien al contrario
- d. En lo que respecta a las características de la calle Illa des Canar, tal calle pasa a ser de carácter peatonal careciendo por tanto de sentido la previsión de aceras

Propuesta de resolución: Aceptar parcialmente subdividiendo el proyecto en dos fases, y señalando como orientativo el trazado del vial peatonal, en los términos que en la documentación elaborada para la aprobación definitiva se concretan.

8.7 Alegación no 007 RGE número 201600005262 de 08.04.2016. Antonio Molina Tejedor en representación de Amay Grupo Inmobiliario SL



Terrenos a que la alegación se refiere



Resumen: En la ordenación de la parcela H1A del Plan parcial debe de eliminarse la necesidad de Estudio de detalle y reducir el retranqueo a linderos a 5 m.

Diligència que emet la Secretària per fer constar la presència i participació dels representants de l'ajuntament del municipi de Santa Eulària des Riu en la sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
 Santa Eulària des Riu
 Consell de Govern
 11/11/2017

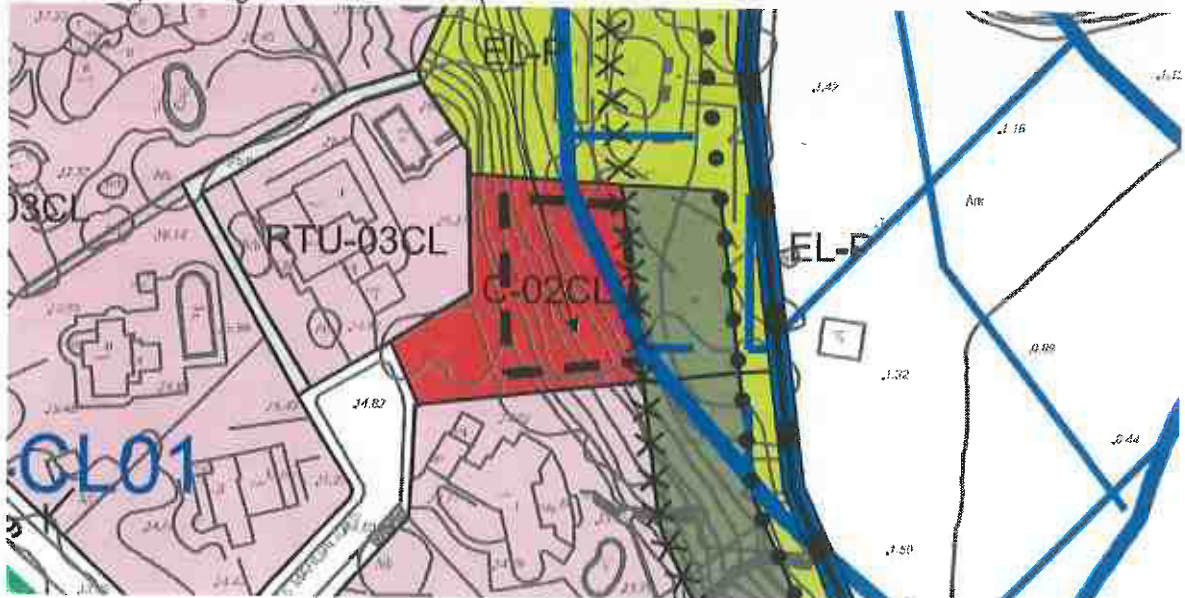
Informe: La parcela se encuentra en un emplazamiento respecto del conjunto y de las colindantes que ha aconsejado establecer la necesidad de la previa formulación de Estudio de detalle enfocado a minimizar su impacto visual y mejorar su implantación en el entorno, instrumento en el que se podrá promover la reducción del retranqueo a determinados viales solicitado

Propuesta de resolución: No aceptar

8.8 Alegación no 008 RGE número 201600005263 de 08.04.2016. Antonio Molina Tejedor en representación de Técnicas Cerrajerías y Construcción SL



Terrenos a que la alegación se refiere



Resumen: La parcela en la playa calificada como C-02CL aparece descrita en Memoria con una superficie de 835 m² cuando en escritura tiene 1.200 m² y según levantamiento topográfico 1.320 m². Solicita que la parcela aparezca con su superficie real.

Informe: La parcela catastral actual resulta asignada a dos calificaciones distintas: la comercial C-02CL, cuya superficie, según la medición digital efectuada sobre la cartografía base 1:1000 asciende a 835 m²; y la de espacio libre privado EL-PR que se asigna al resto de dicha parcela catastral.

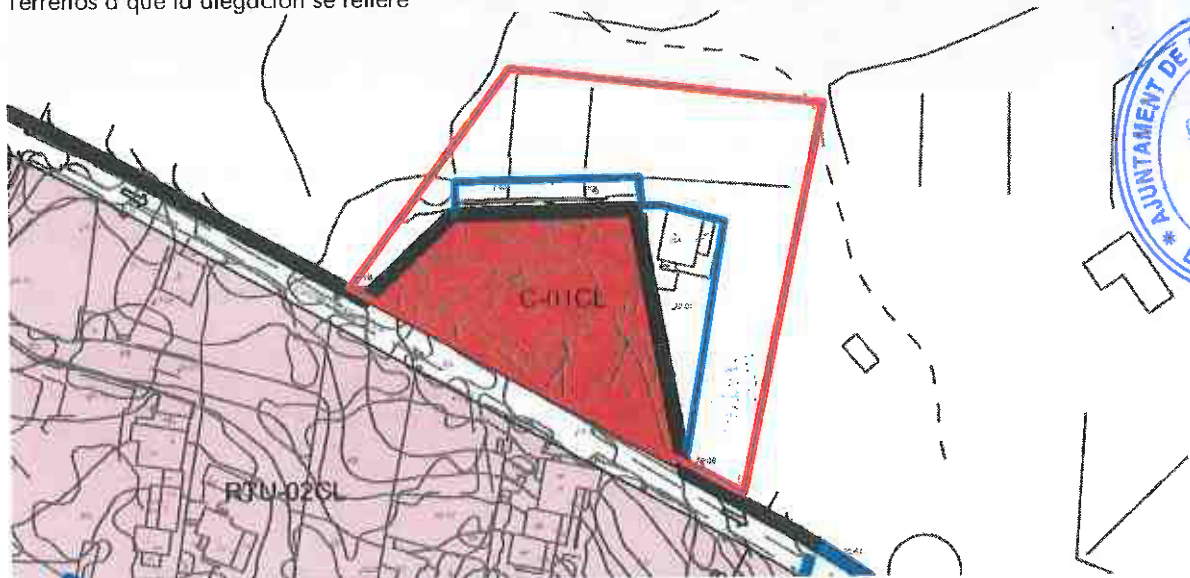
Propuesta: No aceptar.



8.9 Alegación no 009 RGE número 20160005286 de 08.04.2016. Esteban Marí Torres



Terrenos a que la alegación se refiere



Resumen:

- La alegación se refiere a la parcela del restaurante existente en la calle des Daus calificada como C-01CL cuyo ámbito se rectifica por la Modificación respecto del definido en las NNSS vigentes.
- Se propone el ensanchar el vial ampliando asimismo el ámbito de los terrenos calificados como C-01CL a fin de incluir la totalidad de edificaciones existentes

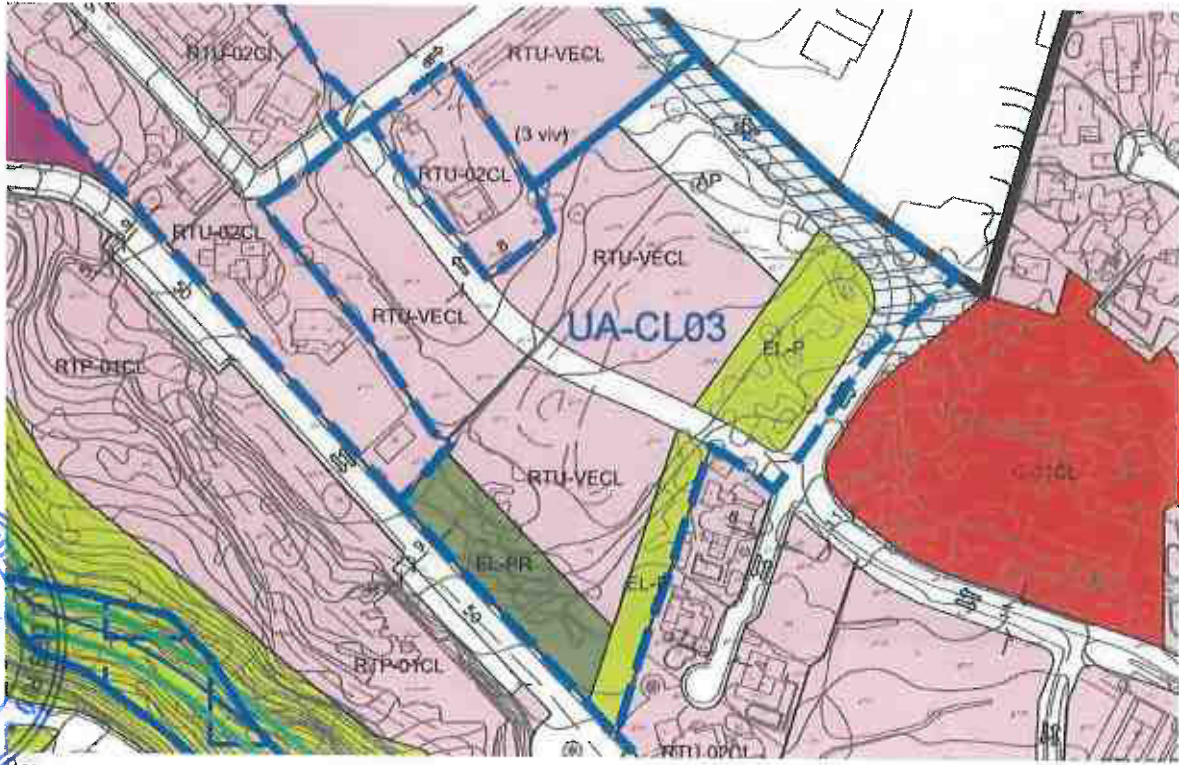
Informe: Carece efectivamente de sentido el dejar fuera de la delimitación las construcciones existentes en el entorno próximo del restaurante, por lo que se propone rectificar tal delimitación en la forma que en trazo azul más arriba se define.

Propuesta de resolución: Aceptar parcialmente, rectificando la delimitación, en los términos que en la documentación elaborada para la aprobación definitiva se concretan.



Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present informe forma part de la Modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu aprovada amb caràcter definitiu pel Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017.
Dona Eulària M.ª Ferrer, Secretària Municipal

8.10 Alegación no 010 RGE número 201600005324 de 11.04.2016. Jose Manuel Lobo Beistegui en representación de María del Carmen Beistegui Chirapozu



Resumen:

- Es propietario de la totalidad de terrenos que constituyen la UA-CL03
- Debe de rectificarse el límite este de la UA excluyendo de la misma unos terrenos que se incluyen por error.
- La exigencia de Estudio de detalle debe de eliminarse ya que es superflua y aumenta los costes y trámites.
- El sistema general viario debería de quedar fuera de la UA ya que ya está ejecutado y en funcionamiento.
- Deben de reducirse las cesiones obligatorias a fin de evitar agravios comparativos. Especialmente la zona de aparcamiento público aneja al SSGG que por su distancia a la playa no estará al servicio de ésta y porque dado su desnivel respecto del SSGG su acceso debería efectuarse por el EL-P
- Debe de incluirse estudio de sostenibilidad económica y de viabilidad de las UA y repetirse la información pública.

Informe:

- No existe inconveniente alguno en corregir el límite de la UA, ajustándolo a los límites catastrales.
- Por el contrario, no se considera conveniente eliminar la necesidad de Estudio de detalle previo dado que en el ámbito de la UA se prevé un vial de nueva planta cuyas alineaciones conviene definir con precisión y deben de definirse, además, las volumetrías resultantes de la aplicación a las distintas piezas de terrenos de la calificación RTU-VECL.
- La anchura del SSGG viario definido ahora es mayor que la realmente ejecutada en gran parte de su trazado por lo que se considera coherente el incluirlo en las UA a fin de garantizar su obtención por cesión obligatoria y gratuita. De coincidir tal anchura con la realmente ejecutada como en la alegación se sostiene ello no plantea problema alguno en la gestión de la misma.
- No acaban de entenderse los números que en la alegación se asignan a las dos UA que se comparan. Si se está hablando de las UA-CL02 y UA-CL03, la UA-CL02 tiene una superficie total de 40.082 m² de los que se ceden un total de 18.155 m² (45,29 %) mientras que la UA-CL03 tiene efectivamente una superficie total de 17.172 m² de los que se ceden un total de 5.425 m² (31,59 %) y los aprovechamientos asignados a ambas UA se han calculado aplicando idéntico criterio, resultando mayor el correspondiente a la UA-CL02.
- La sostenibilidad económica y viabilidad de las UA definidas viene justificada en los apartados 13 al 18 de la Memoria justificativa de la Modificación, apartados que se agrupan bajo el concepto global de



Sistema de actuación, evaluación de costes de ejecución y orden de prioridad, sin hacer referencia al concepto de informe de sostenibilidad económica, por lo que se propone modificar tal concepto global en la documentación objeto de aprobación definitiva, separando del mismo los aspectos correspondientes al informe de sostenibilidad económica a fin de evitar confusiones.

En los apartados citados se incluyen la totalidad de aspectos que el artículo 39 de la LOUS determina deben incluirse en el informe de sostenibilidad económica: estimación de coste económico, determinación del carácter público o privado de las inversiones, previsiones de financiación pública y análisis de la viabilidad económica de las actuaciones públicas y privadas.

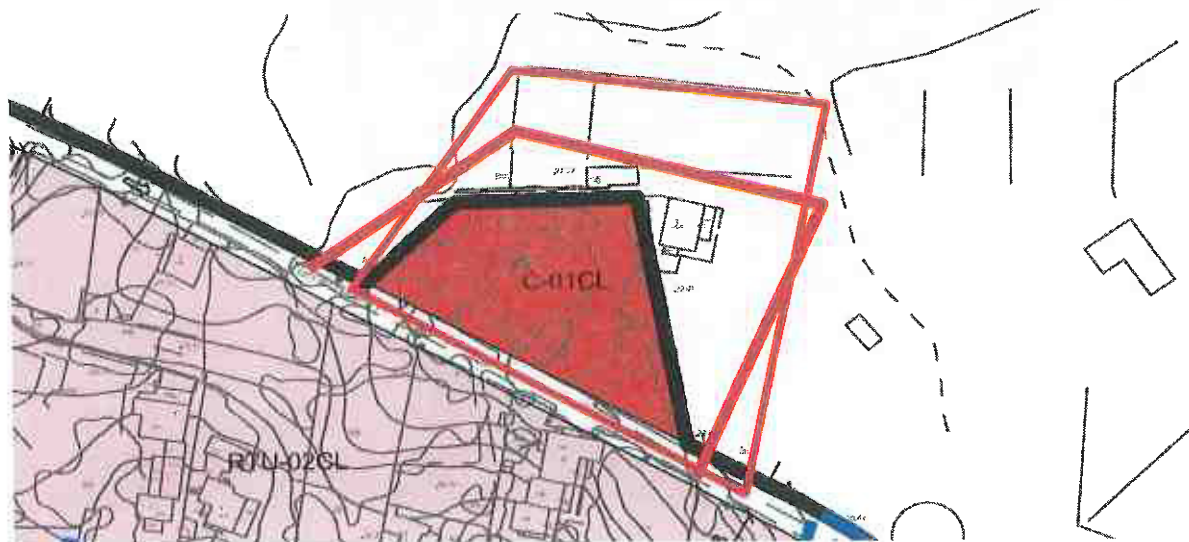
No contemplándose en el proyecto actuación alguna de transformación urbanística ni tampoco edificatoria o de regeneración y renovación urbanas, no resulta preciso incluir en el estudio los aspectos que la normativa básica estatal exige para ambos tipos de actuaciones.

Propuesta: Aceptar parcialmente, corrigiendo el límite de la UA en los términos que en la documentación elaborada para la aprobación definitiva se concretan y reordenando el apartado destinado al informe de sostenibilidad económica.

8.11 Alegación no 011 RGE número 201600005394 de 11.04.2016. Vicente Marí Torres



Terrenos a que la alegación se refiere



Resumen:

Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present informe ha estat aprovat per la Comissió de Seguiment i Control de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària de Riu aprovada per l'ajuntament de Santa Eulària de Riu en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

SANTA EULÀRIA DE RIU
ALEGACIONS
Carriónells

- a. La alegación se refiere a los terrenos objeto de la alegación número 9, pero la propuesta de modificación del ámbito ahora definido es distinta de la antes planteada.
- b. El vial de acceso debe de ensancharse porque en la actualidad es peligroso y deja en cierto modo aislada la zona.
- c. Todas las edificaciones deberían estar incluidas en el ámbito.
- d. Debe ampliarse la zona o crear una nueva para facilitar la construcción de una vivienda. Al principio el área urbana era de 6.000 m² y se ha ido reduciendo hasta los 2.000 m² actuales.

Informe: Tal y como en la contestación a la alegación número 9 se ha señalado, carece de sentido el dejar fuera de la delimitación las construcciones existentes en el entorno próximo del restaurante, por lo que se propone rectificar tal delimitación en la forma que en dicha alegación se señala.

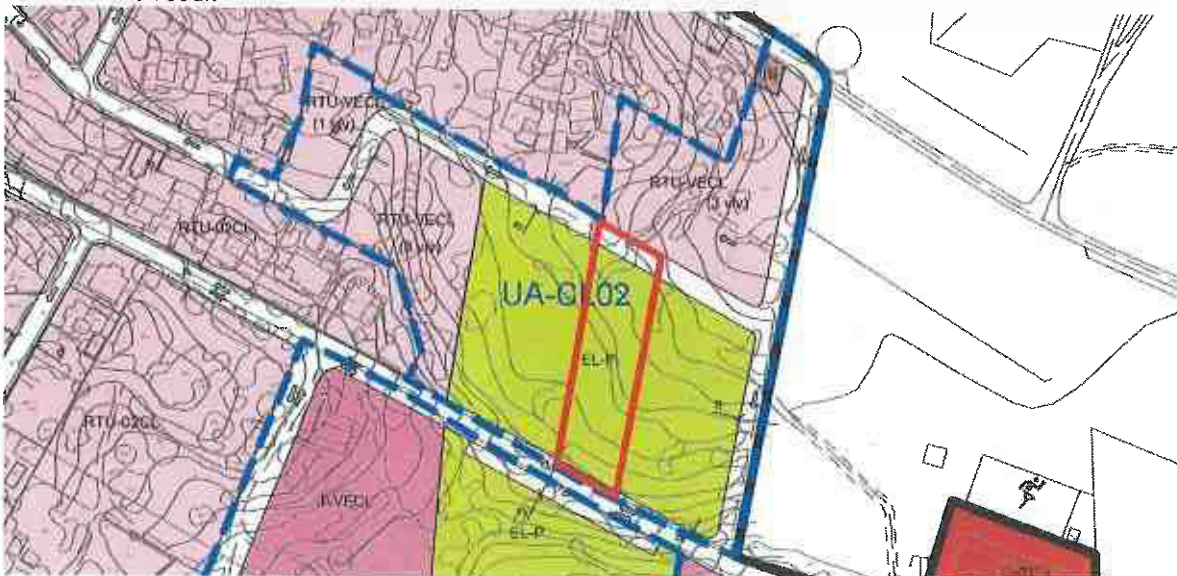
Propuesta de resolución: Aceptar parcialmente, rectificando la delimitación, en los términos que en la documentación elaborada para la aprobación definitiva se concretan.

8.12 Alegación no 012 RGE número 201600005477 de 12.04.2016. Catalina Marí Juan

Catalina Marí Juan



Catalina Marí Juan



Resumen:

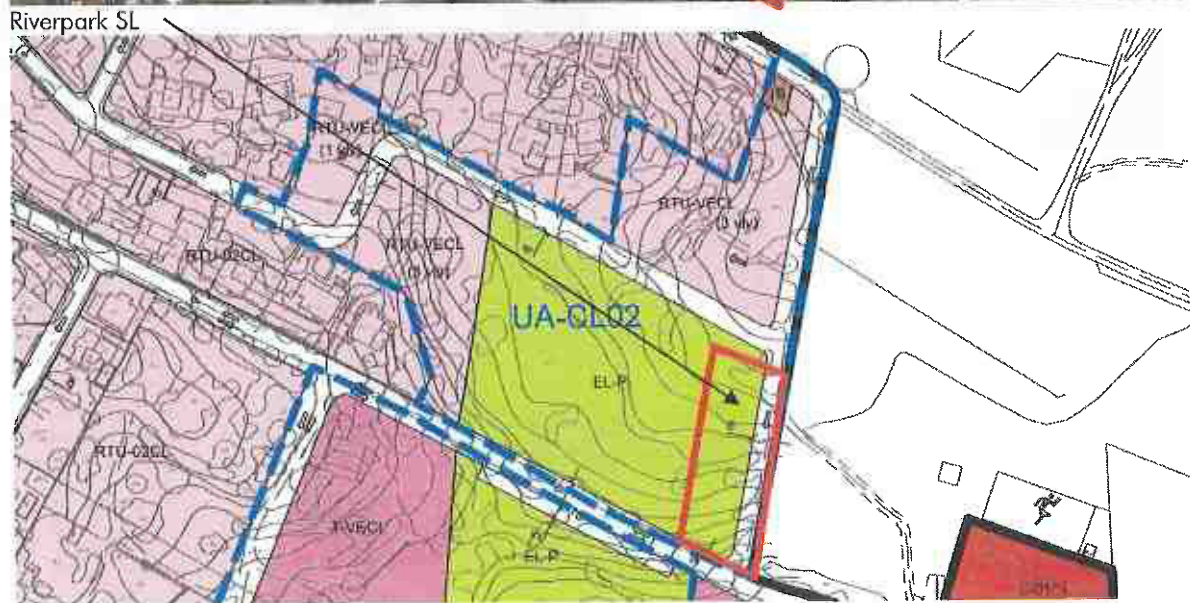


- a. Es propietaria de terrenos incluidos en el ámbito este de la unidad de actuación discontinua en suelo urbano UA-CL02, que según las NNSS vigentes están clasificados como suelo rústico y que se califica como EL-P.
- b. Su parcela procede de una segregación autorizada en el año 2001 con motivo de una legítima, asignándole una superficie de 1.600 m2.
- c. Por su parcela se ha hecho pasar sin pedirle autorización una canalización de saneamiento, lo que justificaría su reclasificación como urbano edificable.
- d. Solicita se recalifiquen sus terrenos como RTU-VECL (3 viv) y se pase el EL-P al lado de la rotonda.

Informe: La clasificación como suelo urbano de los terrenos para los que se pide la recalificación no resulta factible desde la entrada en vigor del DL 1/2016 y lo solicitado irían contra del criterio general aplicado en cuanto a la creación del ELP central, por lo que no resulta posible acceder a ello.

Propuesta de resolución: No aceptar

8.13 Alegación no 013 RGE número 201600005479 de 12.04.2016. Virginia Coll Marí en representación de Riverpark SL



Diligencia que emet la Secretària per fer constar que es presenta el present informe fotogràfic de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, en càrrega de l'arquitecte municipal, celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Resumen:

- a. Es propietaria de unos terrenos incluidos en el ámbito este de la unidad de actuación discontinua en suelo urbano UA-CL02, que según las NNSS vigentes están clasificados como suelo rústico y que se califican por la Modificación como EL-P.
- b. No está de acuerdo con la calificación otorgada ni con su inclusión en UA ya que existe una multiplicidad de propietarios afectados que hará muy difícil su gestión.
- c. Solicita se recalifiquen sus terrenos como RTU-VECL (3 viv) y se pase el EL-P al lado de la rotonda.

Informe: La clasificación como suelo urbano de los terrenos para los que se pide la recalificación no resulta factible desde la entrada en vigor del DL 1/2016 y lo solicitado irían contra del criterio general aplicado en cuanto a la creación del ELP central, por lo que no resulta posible acceder a ello.

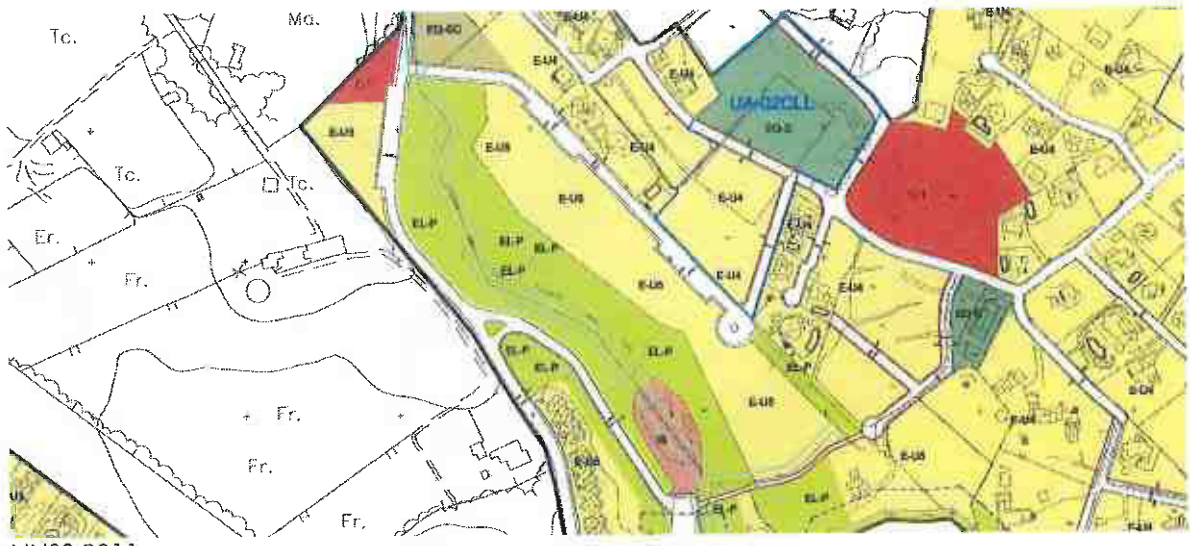
Propuesta de resolución: No aceptar

8.14 Alegación no 014 RGE número 201600005865 de 18.04.2016. Alvaro del Yerro San Román en representación de Intercontinental de Desarrollo y Fincamiento SA (Interfisa)



Digència que emet la Secretària per fer constar que la presentació forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada pel Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.





NNSS 2011

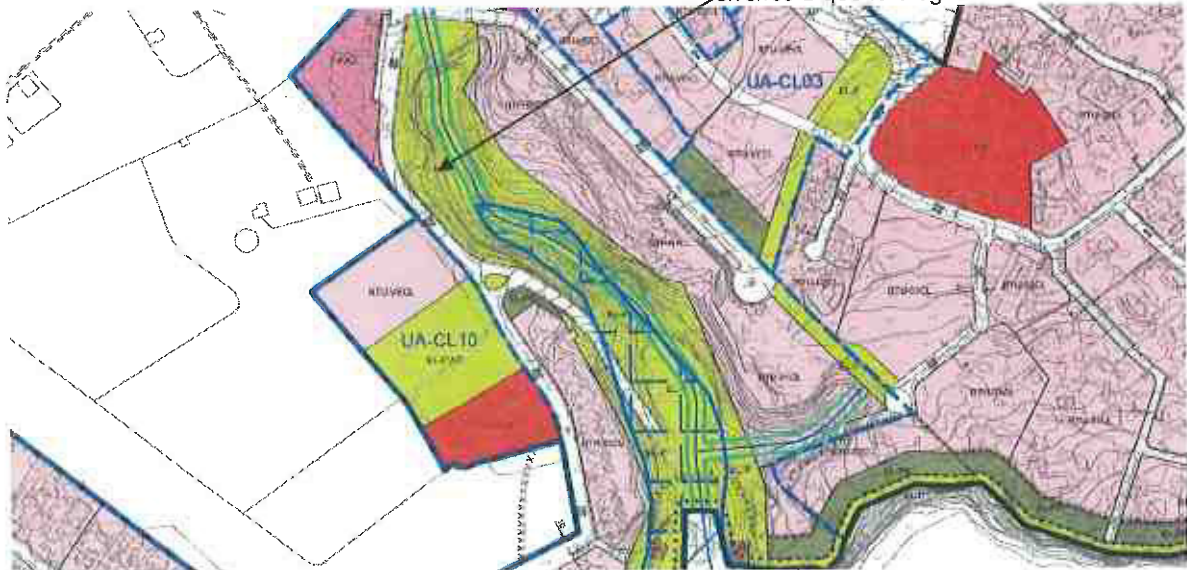
Resumen:

- a. Es propietario de la parcela RB/8 de las definidas por el Plan parcial de Cola Llenya que, habiendo resultado contemplada en las NNSS de 2004, desapareció sin justificación alguna en las NNSS de 2011 y tampoco aparece en la Modificación, calificándose en ambos planeamientos los terrenos correspondientes como Espacio libre público EL-P
- b. Dicha parcela de 1.200 m² de superficie y con una edificabilidad de 840 m²t para uso residencial plurifamiliar debe respetarse en la Modificación

Informe:

a. Tal y como de la cartografía base se deduce, se trata de unos terrenos cuya inclinada pendiente, en aplicación de lo señalado por el PTI, claramente desaconseja su consideración como terrenos edificables hecho al que seguramente se debe su recalificación como EL-P por las NNSS de 2011, recalificación que, en todo caso, resulta compensada en el ámbito mediante el incremento de la superficie de la parcela identificada en la parcelación como RB-4, cuya superficie pasó de los 14.000 m² fijados por el Plan parcial a los 15.884 m² que ahora tiene.

Terrenos a que la alegación se refiere



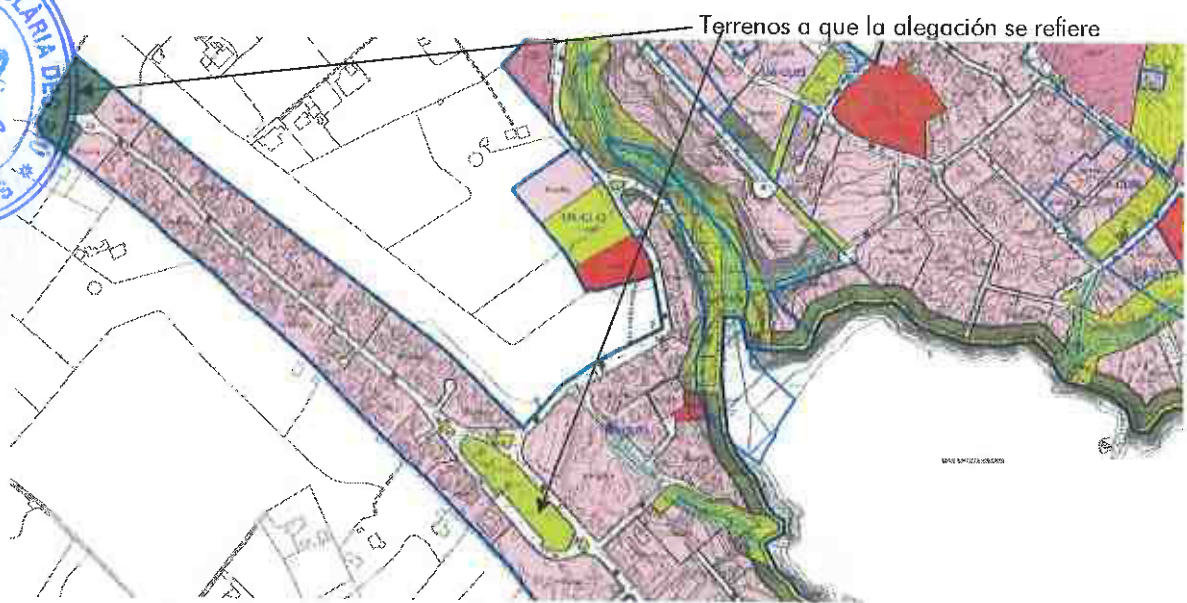
Modificación

Propuesta: No aceptar



Diligència que emet la Secretària per fer constar que la presentació de l'informe de la Modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada pel Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017, s'ha realitzat.

8.15 Alegación no 015 RGE número 201600005866 de 19.04.2016. Alvaro del Yerro San Román en representación de Intercontinental de Desarrollo y Fincamiento SA (Interfisa)



Resumen:

- a. Es propietario de los terrenos de 7.000 m² de superficie calificados por el Plan parcial de Cala Llenya como equipamiento deportivo EQ-S, 3.817 m² de los cuales se recalifican ahora a residencial a fin de compensar la recalificación como espacio libre público de una parcela de 3.000 m² de superficie hasta ahora calificada como zona comercial C que también es de su propiedad.
- b. La compensación es insuficiente por cuanto los usos comercial y residencial tienen similar valor y la parcela recalificada como EL-P tenía un aprovechamiento de 2.100 m²i y ahora sólo se dan 956 m²i.
- c. Todos los terrenos deportivos de la zona del PSDU hasta ahora calificados como EQ-S se han recalificado como zona residencial RTU-02CL sin ser compensación de nada, lo que constituye un agravio comparativo
- d. Las actuales pistas de tenis están en suelo privado por lo que pueden cerrarse en cualquier momento.
- e. Interfisa tiene dos parcelas más cuyo aprovechamiento no ha sido compensado por lo que serán objeto de la correspondiente solicitud de indemnización.
- f. Por todo ello solicita se recalifique la totalidad de la antigua zona EQ-S como zona RTU-01CL, eliminando las pistas de tenis existentes y se construyan dos pistas de pádel en la zona C que ahora se recalifica como EL-P

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present alegació forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada pel Ple Municipal celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



Informe:

a. Una vez transcurridos todos los plazos para edificar, como ocurre en el caso del ámbito ordenado por éste Plan parcial, que fue definitivamente aprobado hace más de 40 años, no existe obligación alguna en la ordenación de respetar las edificabilidades definidas por el mismo, máxime cuando en la ejecución ha habido variación en las superficies de las distintas parcelas definidas y la superficie global del ámbito en base al que se fijó su aprovechamiento total: 256.650 m² resulta reducida a 236.915 m² según la medición digital efectuada, lo que supondría una reducción del aprovechamiento global del ámbito de $0.44 \times 19.735 = 8.683$ m².

b. La ordenación que ahora se define sí que está obligada a respetar las determinaciones del PTI vigente que, en su Norma 33, establece las reglas para la ordenación del suelo urbano, reglas en base a las cuales, tal y como en la Memoria justificativa se pormenoriza, se han definido, entre otras características, las edificabilidades asignadas a las diferentes zonas, entre ellas la de 0,30 m²/m² del ámbito en que se emplaza la parcela, que coincide, además, con la fijada con carácter general para las zonas comerciales del ámbito ordenado.

Tal edificabilidad de 0,30 m²/m² es la que correspondería definir para la parcela de mantenerse su calificación como comercial, por lo que la recalificación de la misma y su compensación con terrenos calificados RTU-01 de superficie equivalente a la recalificada no supone pérdida alguna de aprovechamiento.

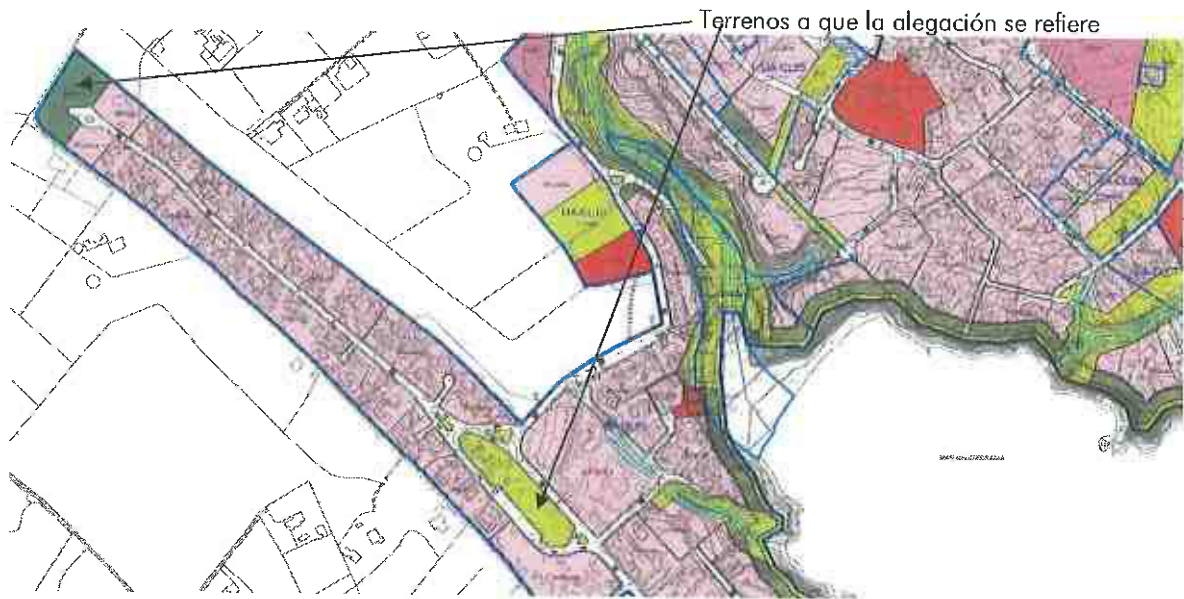
c. No se sabe a qué parcelas deportivas se refiere la alegación. Si se refiere a la antigua zona deportiva privada correspondiente al campo de fútbol, ésta se ha recalificado no como RTU-01 sino como RTU-VECL dentro de una UA y se ha definido el aprovechamiento de dicha UA teniendo en cuenta tal circunstancia específica

Propuesta de resolución: No aceptar

8.16 Alegación no 016 RGE número 201600005867 de 19.04.2016. Alvaro del Yerro San Román en representación de Intercontinental de Desarrollo y Fincamiento SA (Interfisa)



Diligència que emet la Secretària per fer constar que la presentada alegació no està registrada en el Registre de la Generalitat de Catalunya. La modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament i publicada en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



Resumen:

- a. Es propietario de los terrenos de 3.000 m² de superficie calificados por el Plan parcial de Cala Llenya como zona Comercial C, que se recalifican como espacio libre público EL-P. También es propietario de los terrenos de 7.000 m² de superficie calificados como zona deportiva EQ-S, 3.817 m² de los cuales se recalifican ahora a residencial a fin de compensar la recalificación anterior.
- b. La compensación es insuficiente tal y como en otra alegación se explicará, por lo que solicita se recalifique la totalidad de la antigua zona EQ-S como zona RTU-01CL, eliminando las pistas de tenis existentes y se construyan dos pistas de pádel en la zona C que ahora se recalifica como EL-P.

Informe:

- a. Una vez transcurridos todos los plazos para edificar, como ocurre en el caso del ámbito ordenado por éste Plan parcial, definitivamente aprobado hace ya más de 40 años, no existe obligación alguna en la ordenación de respetar las edificabilidades definidas por el mismo, máxime cuando en la ejecución ha habido variación en las superficies de las distintas parcelas definidas y la superficie global del ámbito en base al que se fijó su aprovechamiento total: 256.650 m² resulta reducida a 236.915 m² según la medición digital efectuada, lo que supondría una reducción del aprovechamiento global del ámbito de $0.44 \times 19.735 = 8.683$ m².
 - b. La ordenación que ahora se define sí que está obligada a respetar las determinaciones del PTI vigente que, en su Norma 33, establece las reglas para la ordenación del suelo urbano, reglas en base a las cuales, tal y como en la Memoria justificativa se pormenoriza, se han definido, entre otras características, las edificabilidades asignadas a las diferentes zonas, entre ellas la de 0,30 m²/m² del ámbito en que se emplaza la parcela, que coincide, además, con la fijada con carácter general para las zonas comerciales del ámbito ordenado.
- Tal edificabilidad de 0,30 m²/m² es la que correspondería definir para la parcela de mantenerse su calificación como comercial, por lo que la recalificación de la misma y su compensación con terrenos calificados RTU-01 de superficie equivalente a la recalificada no supone pérdida alguna de aprovechamiento.

Propuesta de resolución: No aceptar

Diligència que emet la Secretaria per fer constar que la presentació del projecte de modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament pel ple municipal celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



8.17 Escrito con RGE número 201600016756 de 10.10.2016. Erica Gaggero en representación de Cala Azul SL



Resumen:

- Son propietarios del completo turístico denominado Cala Azul y han conocido tardíamente que se tramitaba la Modificación.
- La totalidad de inmuebles de los que son titulares se dedican a la explotación turística y sin embargo los terrenos son asignados a cuatro calificaciones distintas.
- Solicita que los terrenos se califiquen en su integridad como E-T2

Informe:

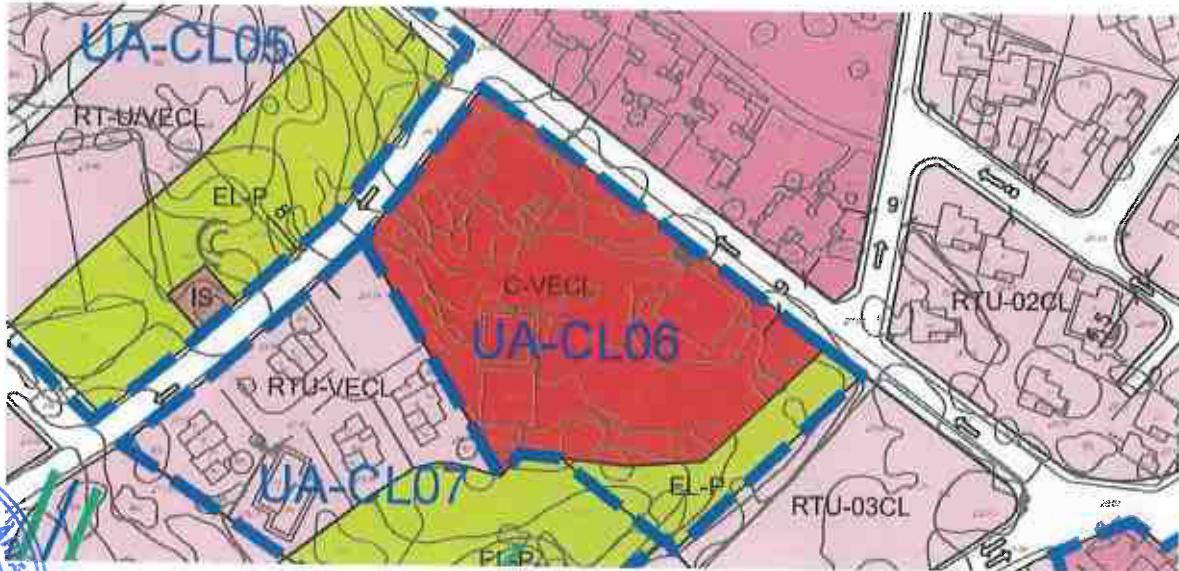
- La totalidad de terrenos del conjunto se incluye en la unidad de actuación UA-CL09, por lo que los terrenos de uso turístico se asignan a la calificación T-VECL, con excepción de los emplazados en la zona de servidumbre de protección que, al igual que en resto del ámbito de Cala Llenya se asignan, por razones paisajísticas, a la calificación de espacio libre privado EL-PR.
- El resto de los terrenos se asignan a las calificaciones de: EL-P, básicamente con la finalidad de recoger un espacio libre público ya previsto por el PDSU, así como para definir el recorrido peatonal a que en la Memoria se hace mención; IS, recogiendo la instalación existente; y peatonal/tráfico rodado restringido asociada asimismo a la definición del recorrido peatonal antes citado.
- La totalidad de superficie de los terrenos que resultan de cesión, se ha computado para definir la edificabilidad específicamente asignada a la calificación T-VECL

Propuesta: No aceptar.



Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present document forma part de la Modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada pel Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

8.18 Escritos con RGE números 201600015519 de 22.09.2016 y 201600017529 de 20.10.2016.
Vicente Ferrer Juan.



Resumen:

El propietario de la totalidad de terrenos clasificados como EL-P incluidos en la unidad de actuación UA-CL06.
Solicita se acepte la cesión anticipada de los terrenos así clasificados y que se elimine la unidad de actuación, al resultar ya innecesaria.

Informe: No existe inconveniente alguno en aceptar lo solicitado, siempre que resulte garantizado que la cesión se lleva a cabo.

Propuesta de resolución: Aceptar, siempre que se garantice la cesión.





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

VII. INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

1 A efectos de evacuación del trámite de consulta establecido en el apartado 1 del artículo 96 de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de Evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears se solicitaron los siguientes informes:

1.1 Demarcación de Costas en Illes Balears. No emitido

1.2 Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears.

Informe emitido con RGE número 201600010961 de fecha 07.07.2016, dando traslado de informe técnico en que se concluye que:

- Debe de aclararse si con la Modificación se incrementa la población prevista en Cala Llenya respecto de las NNSS vigentes. Si es así debe de justificarse el crecimiento propuesto.
- Debe de justificarse la disponibilidad de agua y capacidad de depuración para la población prevista en el ámbito de Cala Llenya: 4.340 habitantes.
- Deben de estudiarse alternativas para la ubicación de los nuevos suelos urbanos propuestos, realizar un análisis comparativo y elegir la alternativa más favorable desde el punto de vista ambiental.
- Deben de proponerse medidas para hacer efectiva la prohibición de utilizar la zona inundable al final del Torrent des Coix como aparcamiento.
- Deben de incorporarse a la normativa las medidas propuestas en el apartado 6 del ISA a fin de minimizar o reducir los impactos ambientales.

En relación con lo señalado, la totalidad de cuestiones se analizan en la Memoria ambiental del proyecto.

1.3 Consell Insular d'Eivissa

Informe emitido con RGE número 201600006776 de fecha 03.05.2016, dando traslado del acuerdo del Consell Executiu adoptado en sesión de fecha 29.04.2016 por el que se acepta el contenido de los informes emitidos por distintos departamentos del Consell Insular, cuyo contenido se resume a continuación:

1.3.1 Departamento de Territorio y Movilidad:

- Si bien en su planteamiento inicial la Modificación afectaba a determinaciones estructurales, de atenderse al contenido de la Adenda, no será así, por lo que su aprobación definitiva será de competencia municipal.
- Debe de incluirse informe de sostenibilidad económica de alcance adecuado a la índole de la Modificación.
- Dado que se efectúan modificaciones de las zonas verdes, éstas deberán ser motivadas y será preceptivo el informe del Consell Consultiu.
- Las Normas urbanísticas deberían integrarse en las de las NNSS
- En cuanto a los planos de redes debe de aclararse si son informativos o normativos.

En relación con lo señalado:

- El informe de sostenibilidad económico incluido es el adecuado a la índole de la Modificación, que no contempla actuación alguna de transformación urbanística
- Efectivamente, las modificaciones de zonas verdes deben de ser motivadas y, en cuanto al informe del Consell Consultiu, únicamente resulta exigible si no se dan las condiciones que determina el artículo 59 de la LOUS, lo que no es el caso, tal y como en el apartado 18.7 de la Memoria se justifica.
- Las Normas urbanísticas se integrarán en las de las NNSS siendo criterio de los SSTT municipales el que ello se efectúe de forma diferenciada por núcleos.
- Hay dos tipos de planos de redes, los informativos y los normativos.

1.3.2 Departamento de Territorio y Movilidad:

No resulta afectada ninguna vía titularidad del Consell Insular, por lo que no cabe emitir informe alguno



Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present document s'ha aprovat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

1.3.3 Departamento de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino:

- a. La ordenación definida por las NNSS de 2011 debería ser la base para el análisis de las diferentes alternativas.
- b. La ISA debería incluir el anexo paisajístico exigido por el artículo 87.1.k de la Ley 11/2006
- c. A la hora de habilitar el parking previsto en la UA-10 deberá tenerse en cuenta que se emplaza en zona de vulnerabilidad de acuíferos y en las proximidades de una zona forestal.
- d. Debería de preverse red de hidrantes contra incendios y medidas para mitigar dicho riesgo
- e. Debería dotarse la zona de red de pluviales

En relación con lo señalado, la totalidad de aspectos son objeto de análisis en la Memoria ambiental del proyecto.

1.3.4 Departamento de Turismo:

En el ISA de la Modificación no se hace mención alguna a la observación del régimen transitorio previsto en la DT 4 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Illes Balears

En relación con lo señalado:

- a. Tal y como de su Memoria se deduce, la Modificación supone reducción de la capacidad de población prevista a la entrada en vigor del POOT, no contemplando modificación alguna del tipo de las contempladas en la Disposición.

La implantación de usos incompatibles ya ha sido introducida por una Modificación anterior.

1.3.5 Departamento de Educación, Patrimonio, Cultura, Deportes y Juventud:

No se detecta ningún inconveniente desde el punto de vista patrimonial

Resulta cuestionable que se sigan aprobando modificaciones de las NNSS sin haber incorporado todavía a las NNSS las prescripciones impuestas en materia de patrimonio

1.4 Conselleria de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca

1.4.1 Dirección General de Recursos Hídricos. No emitido

1.4.2 ABAQUA

Informe emitido con RGE número 201600012353 de fecha 01.08.2016, en que se señala que se informa el proyecto con las siguientes condiciones:

1.4.2.1 Condiciones aplicables en el ámbito de la Modificación

- a. Previa la conexión efectiva de los crecimientos urbanísticos previstos, deberá actualizarse el Convenio de colaboración con el ABAQUA y ampliarse las instalaciones.
- b. Deberá sustituirse la tubería del colector de 2.200 metros que va desde La Joya hasta el cruce con la conexión de la urbanización de Es Canar por una de diámetro superior al existente.
- c. Caso de que el ayuntamiento considere necesaria la ampliación de la capacidad de cualquier infraestructura de saneamiento y depuración, no prevista en este informe, iniciará los trámites y negociaciones para solicitarlo formalmente al ABAQUA de forma previa al agotamiento de la capacidad de la EDAR afectada.
- d. El ayuntamiento será el encargado de que las conexiones al saneamiento en baja se realicen sin perjudicar el funcionamiento de las infraestructuras gestionadas por el ABAQUA: EDAR y EBAR La Joya.
- e. Transitoriamente, en tanto no entre en funcionamiento un nuevo Convenio de colaboración entre el ayuntamiento y ABAQUA, será necesaria la autorización del titular de la gestión del sistema de saneamiento y depuración en alta, para vehicular las aguas residuales hacia la EDAR Santa Eulària.
- f. El ABAQUA se reserva el derecho de comunicar que se ha alcanzado el límite de funcionamiento a la máxima capacidad de las instalaciones a los efectos de delimitar las responsabilidades derivadas por un mal funcionamiento derivado de la superación del margen de seguridad de funcionamiento de las instalaciones.
- g. El ayuntamiento de Santa Eulària deberá comprometerse a redactar un Plan Municipal de Mejora de Saneamiento y Drenaje, que deberá ser aprobado por la Administración Hidráulica, y que incluirá un programa de actuaciones encaminado a hacer efectiva la conexión de la totalidad de las aguas residuales generadas dentro





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

del suelo urbano a la red de alcantarillado y la separación de las aguas pluviales de las residuales urbanas, o actuaciones sustitutorias que permitan reducir los impactos sobre el medio derivados de la existencia de redes unitarias.

h. El proyecto de urbanización de las nuevas construcciones se adaptará a lo dispone el PHIB, aprobado mediante el RD 701/2015, en relación con los objetivos y criterios básicos en materia de saneamiento y depuración de aguas residuales (art. 78).

1.4.2.2 Condiciones específicas para las obras previstas en la red de saneamiento:

a. Antes del inicio efectivo de las obras se convocará una reunión para su replanteo. El técnico de la Agencia designado para el seguimiento del cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente documento, así como para interpretar y resolver las circunstancias acaecidas durante la ejecución de las obras será la inspectora de la zona E-2, Sra. Isabel Uadó Lara (Teléfono 609703164). Los acuerdos se adoptarán previamente a las actuaciones y se reflejarán en el libro de órdenes del servicio de explotación de las EDAR y en el de obras del proyecto de la Consejería de Agricultura y Pesca.

b. Durante la fase de ejecución de las obras, y siguiendo las indicaciones del técnico designado por la Agencia, el Ayuntamiento de Santa Eulària del Río se encargará de llevar a cabo las acciones y actuaciones necesarias en materia de seguridad y salud para hacer compatibles las obras y el servicio de explotación, mantenimiento y conservación de la EDAR.

En relación con lo señalado, la práctica totalidad de condiciones se refieren a las fases de ejecución del proyecto, no a la fase de formulación. El resto de condiciones ya resultaron incorporadas en su día en el acuerdo de fecha 23.11.2011, de aprobación definitiva de las NNSS

1.5 Consellería de Energía, Territorio y Movilidad.

1.5.1 Dirección General de Ordenación del Territorio:

Informe emitido con RGE número 201600006536 en que se señala que la Modificación no afecta a las competencias del Servicio de Costas y Litoral

1.5.2 Dirección General de Energía y Cambio Climático

No emitido

1.6 Consellería de Administraciones Públicas. Dirección General de Emergencias.

No emitido

1.7 Govern de les Illes Balears. Consellería de Innovación, Investigación y Turismo. Dirección General de Turismo

Informe emitido con RGE número 2101600006264, de fecha 25.04.2016, en que se señala que, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 70.3 del Estatuto de Autonomía, las competencias en materia de ordenación y planificación turística corresponden a los Consells Insulars.

2 En aplicación de lo dispuesto por el artículo 54.2 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, se han solicitado los siguientes informes:

2.1 Delegación del Gobierno en las Illes Balears

Informe emitido con RGE número 201600014022 de fecha 31.08.2016, en que se señala:

a. Se ha dado traslado de la documentación al Ministerio de Defensa

b. El informe exigido por el artículo 189 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, de patrimonio de las administraciones públicas, debe solicitarse directamente al Delegado de Economía y Hacienda.



Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present informe ha estat aprovat i adoptat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

c. El informe exigido por la Disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, debe asimismo solicitarse directamente, caso de resultar necesario.

2.2 Ministerio de Defensa

Informe emitido con RGE número 201600017000 de fecha 13.10.2016 en que se señala que el proyecto no afecta a la infraestructura y zonas de seguridad de sus unidades e instalaciones, por lo que se emite informe favorable.

2.3 Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones

Informe emitido con RGE número 201600015827 de fecha 27.09.2016, en sentido favorable.

2.4 Govern de les Illes Balears. Conselleria de Innovación, Investigación y Turismo. Dirección General de Desarrollo Tecnológico.

Informe emitido con RGE número 201600014366 de fecha 06.09.2016 en que se señala:

a. Debe reemplazarse la mención a la Ley 32/2003, de 4 de noviembre, General de Telecomunicaciones, ya que ha sido derogada por la Ley 9/2014, de 10 de mayo, General de Telecomunicaciones.

b. Solo se hace una referencia genérica al PDS de Comunicaciones, pero no a las instalaciones de implementación obli

gación en aplicación del PDS de Telecomunicaciones y de la Ley 9/2014
c. Debe aportarse anexo donde se expliquen tales instalaciones, que deberá tener en cuenta lo señalado en las siguientes disposiciones: RDL 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes a los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones; Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el que se aprueba el PDS de telecomunicaciones de las Illes Balears; Agenda Digital para España aprobada por el Consejo de Ministros de 15 de febrero de 2013; Resolución de 10 de junio de 2013 del Director General de Innovación y Desarrollo Tecnológico sobre la documentación técnica adicional a la prevista en el PDS de Telecomunicaciones a aportar por parte de los operadores para la aprobación del proyecto de implantación de instalaciones de telecomunicaciones o redes radioeléctricas; Ley 9/2014, de 10 de mayo, General de Telecomunicaciones.

En relación con lo señalado:

a. En la Memoria del proyecto no existe referencia alguna al cumplimiento de la normativa vigente en materia de telecomunicaciones, sino tan sólo una referencia a la misma en el apartado en que se señalan los informes solicitados. En todo caso existe error en la mención a la Ley 32/2003 ya que la cita que la Delegación de Gobierno efectúa es a la Ley 33/2003, de patrimonio de las administraciones públicas.

b. La adaptación a la normativa vigente en tal materia es una cuestión de carácter general, que excede del ámbito de la modificación y abarca la totalidad del ámbito de municipio, por lo que la justificación de la adaptación a tal normativa se contiene en las NNSS vigentes, concretamente en el Anexo de su Memoria justificativa en que se pormenoriza su adaptación a los distintos planes directores sectoriales.

2.5 Govern de les Illes Balears. Conselleria de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General de Energías e Interior.

No emitido

2.6 Govern de les Illes Balears. Conselleria de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca

2.6.1 Dirección General de Recursos Hídricos

No emitido

2.6.2 ABAQUA

Informe emitido con RGE número 201600012353 de fecha 01.08.2016 y antes transcrito.





AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARNS)

2.7 Govern de les Illes Balears. Conselleria de Presidencia

No emitido

2.8 Consell Insular d'Eivissa

Informe emitido con RGE número 201600016349 de fecha 04.10.2016, en el que algunas de las distintas áreas consultadas se reiteran en su informe anterior, antes resumido, y el resto señalan que no existen objeciones al proyecto.

2.9 Ministerio de Fomento. Secretaría General de Transportes. Dirección General de Aviación Civil.

Informe emitido con RGE número 201600020061 de fecha 23.11.2016 en sentido favorable con las siguientes condiciones:

- Debe de incorporarse entre los planos normativos el plano de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza.
- Deben de reflejarse en la normativa las limitaciones que de dichas Servidumbres se derivan, incluyendo el siguiente párrafo: En el plano que se incluye en el Anexo 7 se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza que afectan al ámbito ordenado. Dichas líneas determinan las alturas, sobre el nivel del mar, que no debe de sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

En relación con lo señalado, no existe inconveniente alguno en incorporar el plano y normativa antes citada.

3 De forma previa a la aprobación definitiva del proyecto se solicitó, en fecha 27.10.2017, el informe del Consell Insular d'Eivissa que, en relación con las consideraciones oportunas por motivos de interés supramunicipal, de legalidad, de adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y, en su caso, a los instrumentos urbanísticos de rango superior, exige el apartado 5 del artículo 54 de la LOUS.

Transcurrido el plazo de un mes que para su emisión establece el citado apartado 5 del artículo 54 de la LOUS, no se ha recibido el informe solicitado, por lo que, en aplicación de lo señalado en el último párrafo de dicho apartado, debe de entenderse que se ha emitido de manera favorable, pudiéndose continuar la tramitación.



Diligència que emet la Secretària per fer constar que la presentada forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada pel Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
Santa Eulària des Riu, Balearns

Diligència que emet la Secretària per fer constar que l'assessorament tècnic de la modificació n° 6 de les Normes Subsistències de planejament del municipi de Santa Eulària des Riv, aprovada definitivament al Ple del 22 de desembre de 2017.



1 El artículo 58.5 de la LOUS, recogiendo lo determinado en el artículo 70 ter. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, establece que las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que supongan, indirecta o directamente, bien un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, bien una modificación de los usos del suelo, deberán incorporar en el expediente que se tramite la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia.

2 La Modificación número 6 de las NNSs abarca la totalidad del núcleo de Cala Llenya y viene a sustituir a la normativa de carácter transitorio por la que hasta ahora se ha regido dicho núcleo, alterando la totalidad de usos y edificabilidades definidas por dicha ordenación transitoria por lo que se trata de una regulación de general aplicación respecto de la que resulta imposible definir los efectos en ámbitos individualizados e identificables, careciendo de todo sentido el que se relacionen en éste apartado la totalidad de propietarios de terrenos en el núcleo, que son los que resultarían de la literalidad de la norma.



Diligència que emet la Secretària per fer constar que la modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada pel Ple Municipal Ple Extraordinari en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
 Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017.
 Catalina Miquel Pla



Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present forma de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament al ple municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

1 El artículo 11.3 del TRLS 2008 señala que, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

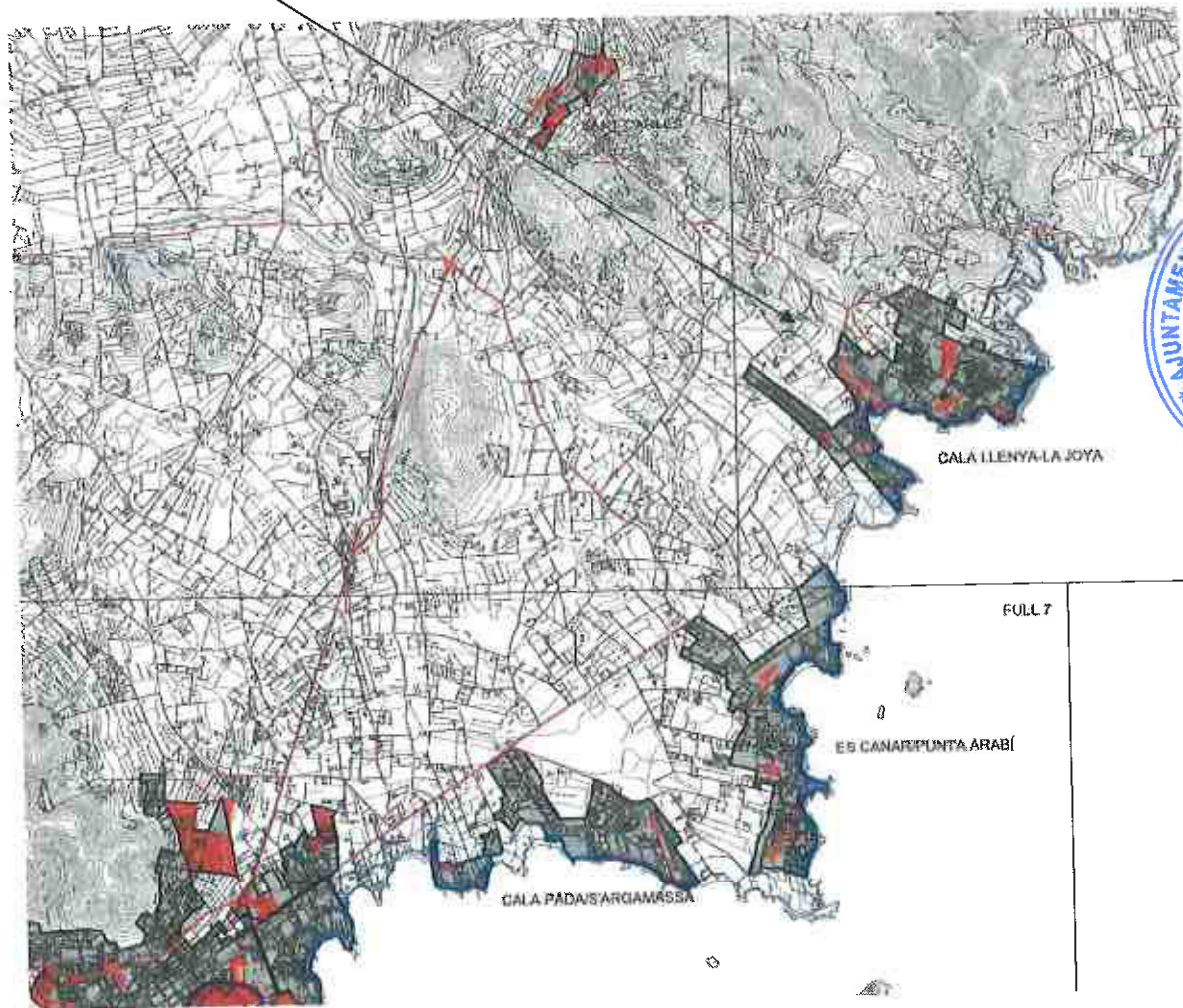
- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión

Por su parte:

- a. El artículo 12.2.a de la LOUS establece que la documentación expuesta al público deberá constar de un resumen que incluya, como mínimo, una explicación detallada de las modificaciones que plantea y, en su caso, los ámbitos y el alcance de la suspensión que implique.
- b. El artículo 37.2.e de la LOUS señala que la Memoria del planeamiento general deberá incluir resumen ejecutivo que delimite los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de la situación, el alcance de la alteración y, en su caso, los ámbitos en los que se suspenden la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, y la duración de esta suspensión.

2 A efectos de cumplimentación de lo anterior:

1 La situación del ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente es el núcleo costero de Cala Llenya-La Joya



Diligència que emet la Secretària per fer constar la presència de l'actiu de la modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament a la sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

2 El ámbito concreto de la Modificación es la totalidad del núcleo, puesto que la ordenación que en la misma ahora se establece viene a sustituir en su integridad la ordenación transitoria hasta ahora definida por las NNSS de Santa Eulària des Riu, definitivamente aprobadas en fecha 23.11.2011.

3 El alcance de la Modificación es la alteración de la ordenación urbanística vigente en lo que respecta a los distintos aspectos que en los apartados 10, 11 y 12 de la Memoria justificativa se expresan de forma pormenorizada y que se reiteran íntegramente en éste Resumen.

Tales aspectos se concretan, básicamente, en:

3.1 La consideración del uso residencial turístico, en las modalidades de uso de alojamiento turístico y uso de segunda residencia, como el uso propio de la zona, asignando a la totalidad del núcleo, además del uso de alojamiento turístico T, el uso de residencial turístico RT que se diferencia, dentro de la tipología edificatoria extensiva con arreglo a la que se ha desarrollado el núcleo, en los usos de vivienda unifamiliar RTU y de vivienda plurifamiliar RTP.

3.2 El mantenimiento de los aprovechamientos definidos por el Plan parcial de La Joya en los ámbitos del mismo destinados a usos plurifamiliares, adaptando las características de la edificación a lo que resulta de la aplicación de la Norma 33 del PTI y obligando a la formulación de Estudio de detalle previo a la edificación en determinadas parcelas vacantes a fin de minimizar su impacto visual, todo ello mediante su calificación como zonas RTP-01CL, RTP-02CL y RTP-02CL*.

3.3 El ajuste de los aprovechamientos del resto de terrenos del núcleo destinados a usos distintos del residencial unifamiliar a las características de las edificaciones preexistentes, mediante su calificación como zonas T-01CL y C-01CL.

3.4 El ajuste de la edificabilidad y características asignadas a las zonas residenciales unifamiliares a las características de las edificaciones y grano parcelario preexistente mediante su calificación como zonas RTU-01CL, RTU-02CL y RTU-03CL.

3.5 La previsión de una nueva zona para uso de alojamiento turístico T a la trasera de los tejidos consolidados y susceptible de albergar un establecimiento de pequeñas dimensiones mediante su asignación a la calificación T-02CL.

3.6 La previsión de una nueva zona comercial al oeste de la playa de Cala Llenya, ordenada mediante la calificación C-02CL.

3.8 La revisión del trazado y características de los trazados peatonales costeros, garantizando su continuidad mediante determinados recorridos interiores.

3.9 El mantenimiento en lo básico de las características de los dos recorridos peatonales interiores que, transcurriendo de forma sensiblemente paralela y por terrenos calificados como EL-P, conectan la zona de Cala Llenya con el litoral y la playa

3.10 La previsión, en el ámbito de Cala Llenya, de una vialidad para tráfico rodado con dos escalas de servicio, una primera de carácter básico y toda ella de doble dirección, y una segunda de carácter secundario en la que resultan mayoría los viales de dirección única que conforman una serie de anillos que dan servicio a las zonas interiores a ellos.

3.11 La corrección de las alineaciones viarias imprescindibles para asegurar la fluidez del tráfico, unificando los criterios en cuanto a la sección viaria y actuando en los sentidos de circulación mediante la previsión de calles de dirección única.

3.12 La ampliación de la dotación de aparcamiento público de la zona mediante la previsión de nuevas zonas en que tal uso resulta factible ubicadas en el entorno de los terrenos en que se ubica el restaurante Cala Leña.

3.13 La incorporación de la previsión de actuaciones de mejora de las infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento definidas por Aqualia.



3.14 La inclusión de la totalidad de los terrenos dotacionales públicos contemplados en la ordenación dentro de ámbitos de gestión a fin de obtener su cesión de forma obligatoria y gratuita, ámbitos cuyos terrenos lucrativos resultan ordenados mediante las calificaciones RTU-VECL, RTP-VECL y C-VECL .

4 El ámbito de la suspensión de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística es el de la totalidad del núcleo, y la duración de la suspensión es la resultante de la aplicación de lo señalado en el artículo 50.4.b de la LOUS, es decir dos años o hasta la aprobación provisional.



Diligència que emet la Secretària per fer constar que la presentació i aprovació formal de la modificació n.º 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada a l'Àmbit d'Urbanisme, fou aprovada i declarada d'interès públic en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
Santa Eulària des Riu, Balears

Diligència que emet la Secretària per fer constar que el present projecte de modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada per l'ajuntament de Santa Eulària des Riu, ha estat aprovat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



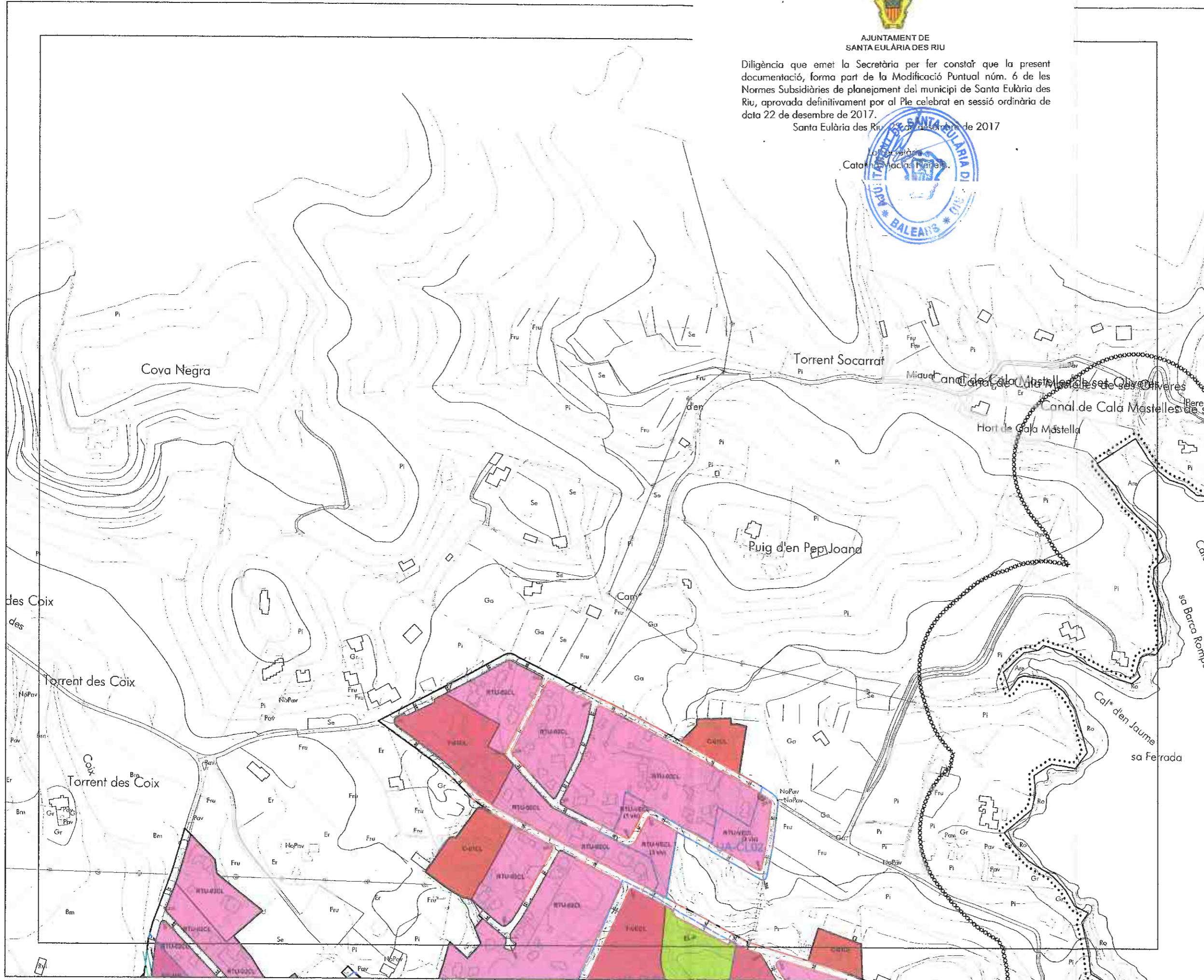
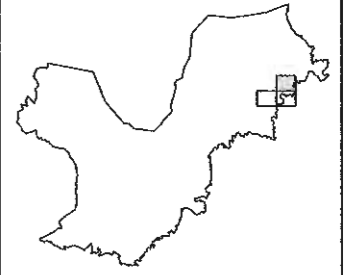


AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per al Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

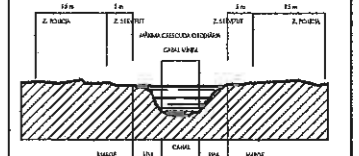
Santa Eulària des Riu, 23 de desembre de 2017

La Secretària
Catalina Macià Planells



- ALLOTJAMENT TURÍSTIC T
- RESIDENCIAL TURÍSTIC RT
- EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS EQ-MD
- EQUIPAMENT ESPORTIU EQ-E
- COMERCIAL C
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS
- ESPAI LLIURE PRIVAT EL-PR
- ESPAI LLIURE PÚBLIC EL-P
- PEATONAL / TRÀFIC NODAT RESTRICTIUT
- APARCAMENT AP
- VARI
- AJUNTACIÓ
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ

CLASSIFICACIONS I LÍMITS



HIDROLOGIA

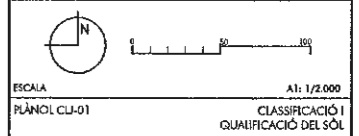
- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE TRÀNSIT
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ

LEGISLACIÓ DE COSTES

- ZIP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL
- APR INUNDACIONS

RISCS

- LÍMIT SÒL URBÀ
- ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ



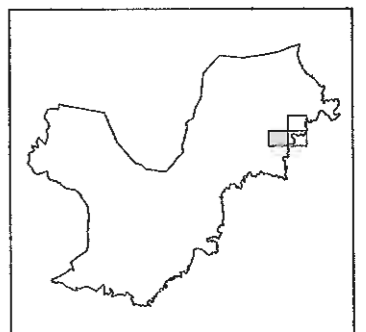
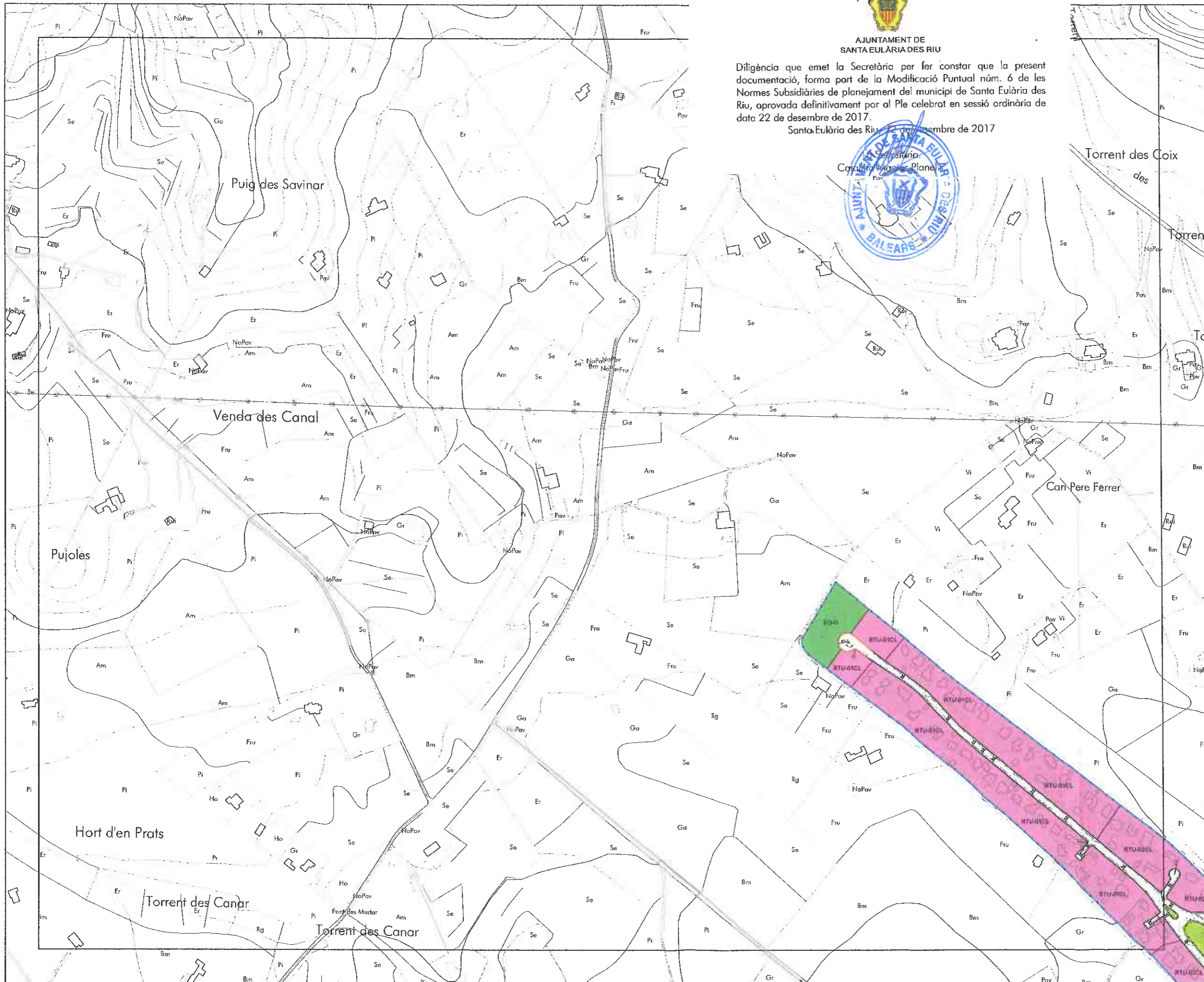
JANUARI 2017
MODIFICACIÓ Nº 6 DE LES NNSO
ORDENACIÓ CALA LLENTA-LA ZONA (CLJ)
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU



AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per al Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

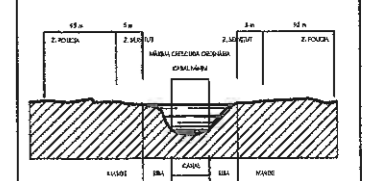
Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017



- ALLOTJAMENT TURÍSTIC T
- RESIDENCIAL TURÍSTIC RT
- EQUIPAMENT MUNICIPAL D'USOS EQ-MD
- EQUIPAMENT ESPORTIU EQ-E
- COMERCIAL C
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS
- ESPAI LLIURE PRIVAT EL-PR
- ESPAI LLIURE PÚBLIC EL-P
- PEATONAL / TRÀFIC RODAT RESTRICTIAT
- APARCAMENT AP
- VARI

- ALINEACIÓ
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ

CALIFICACIONS I LÍMITS



- ZONA SERVITUT TORRENT S.M.
- TORRENT

HIDROLOGIA

- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE TRÀNSIT
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ

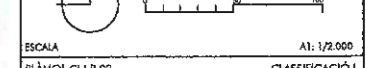
LEGISLACIÓ DE COSTES

- ZIP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL
- APR INUNDACIONS

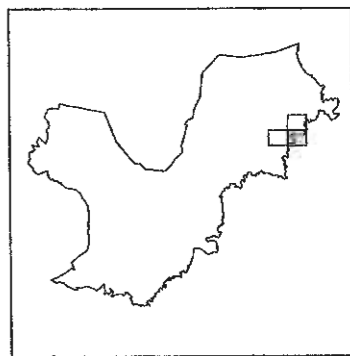
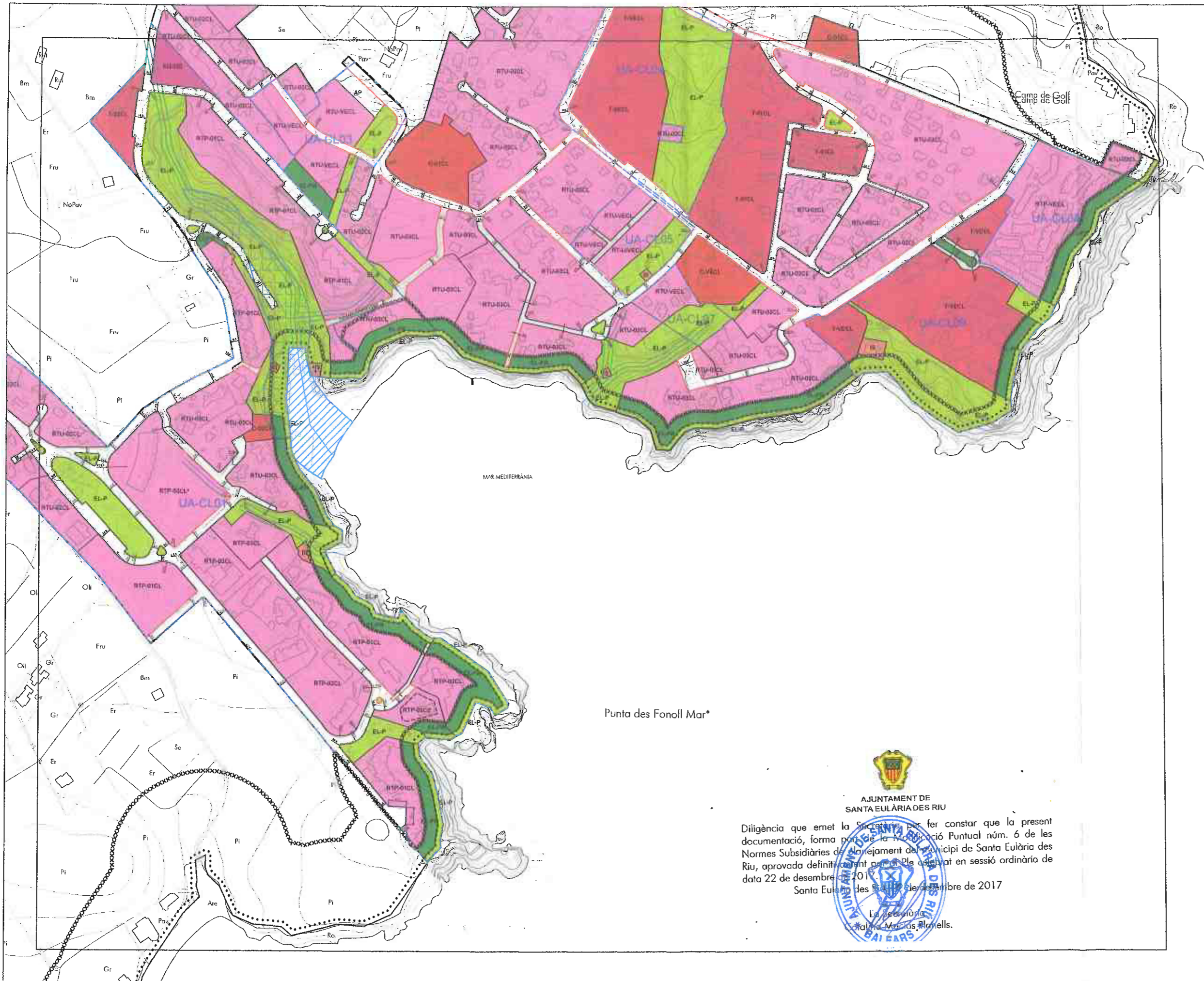
RISCS

- LÍMIT SÒL URBÀ

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

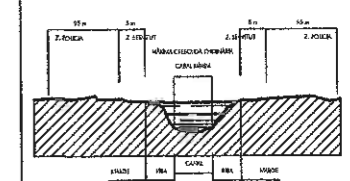


ESCALA A1: 1/25.000



- ALLOTJAMENT TURÍSTIC
- RESIDENCIAL TURÍSTIC RT
- EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS EQ-MD
- EQUIPAMENT ESPORTIU EQ-E
- COMERCIAL C
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS
- ESPAI LIBRE PRIVAT EL-PR
- ESPAI LIBRE PÚBLIC EL-P
- PEATONAL / TRÀFIC RODAT RESTRICTIAT
- APARCAMENT AP
- VARI
- ALINEACIÓ
- LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ

CLASSIFICACIONS I LÍMITS



- ZONA SERVITUT TORRENT S.M.
- TORRENT

HIDROLOGIA

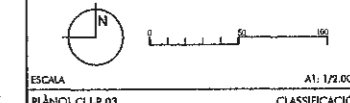
- LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE TRÀNSIT
- LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ

LEGISLACIÓ DE COSTES

- ZIP ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL
- APR INUNDACIONS

RISCS

- LÍMIT SÒL URBÀ
- ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ



ESCALA A1: 1/2.000
 PLÀNOL CL.P 03 CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL
 JULIOL 2017 SEVES TÈCNIC MUNICIPALS
 MODIFICACIÓ Nº 6 DE LES NINIS ORDENACIÓ CALA LLENYA-LA JOIA (CLJ)
 AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Punta des Fonoll Mar*


AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU
 Diligència que emet la Secretaria per fer constar que la present documentació, forma part de la modificació puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per l'ajuntament en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
 Santa Eulària des Riu, 12 de desembre de 2017
 La Secretària
 Mònica Marqués Ramells.

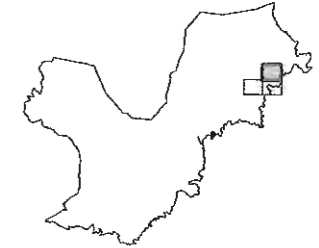
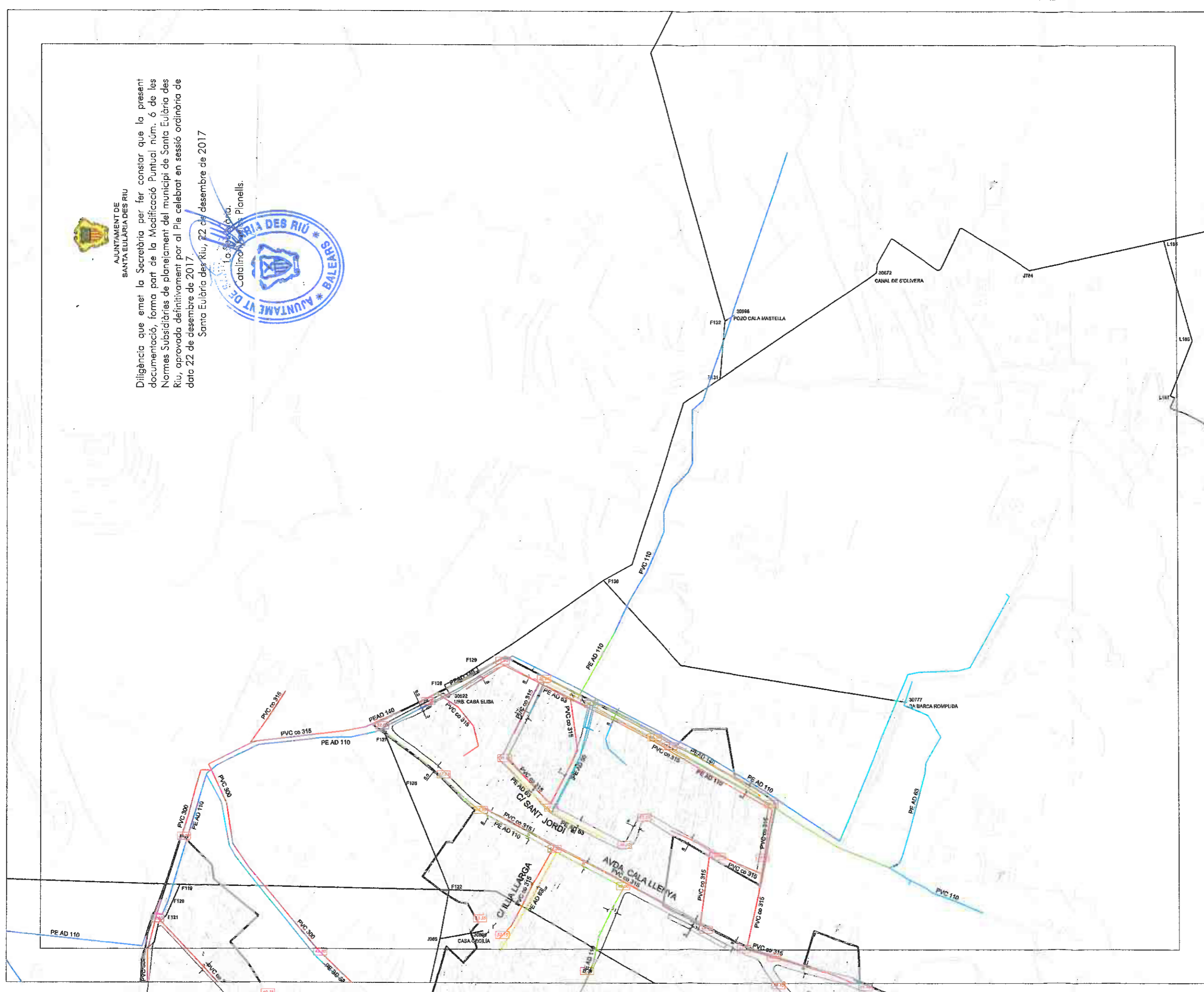


AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per al Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017

La Secretària,
Catalina Maria Planells.



ALINEACIÓ

 RASANT

XARXA VIÀRIA

XARXA MITJA TENSIÓ

XARXA D'ELECTRICITAT

XARXA EXISTENT D'IMPULSIÓ

 XARXA EXISTENT DE FEGALS

 XARXA PROPOSADA DE PVC DN 315

 POU DE REGISTRE

XARXA DE BANEJAMENT

XARXA EXISTENT DE TRANSPORT

 XARXA EXISTENT DE DISTRIBUCIÓ

 XARXA PROPOSADA PEAD DN 180

 XARXA PROPOSADA PEAD DN 110

 XARXA PROPOSADA PEAD DN 90

 XARXA PROPOSADA PEAD DN 63

 CLAU DE TANCAMENT

XARXA D'ABASTIMENT

LÍMIT SÒL URBÀ

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

ESCALA: 1:10.000 A3: 114.000

 PLÀNOL CLJ-P 04 XARXES I SERVEIS ALINEACIONS I RASANTS

GENER 2016

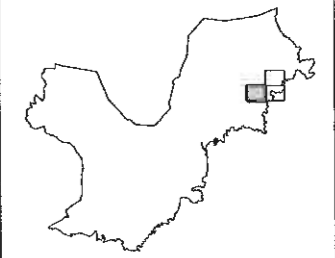
 SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

 MODIFICACIÓ NO 6 DE LES NNSS

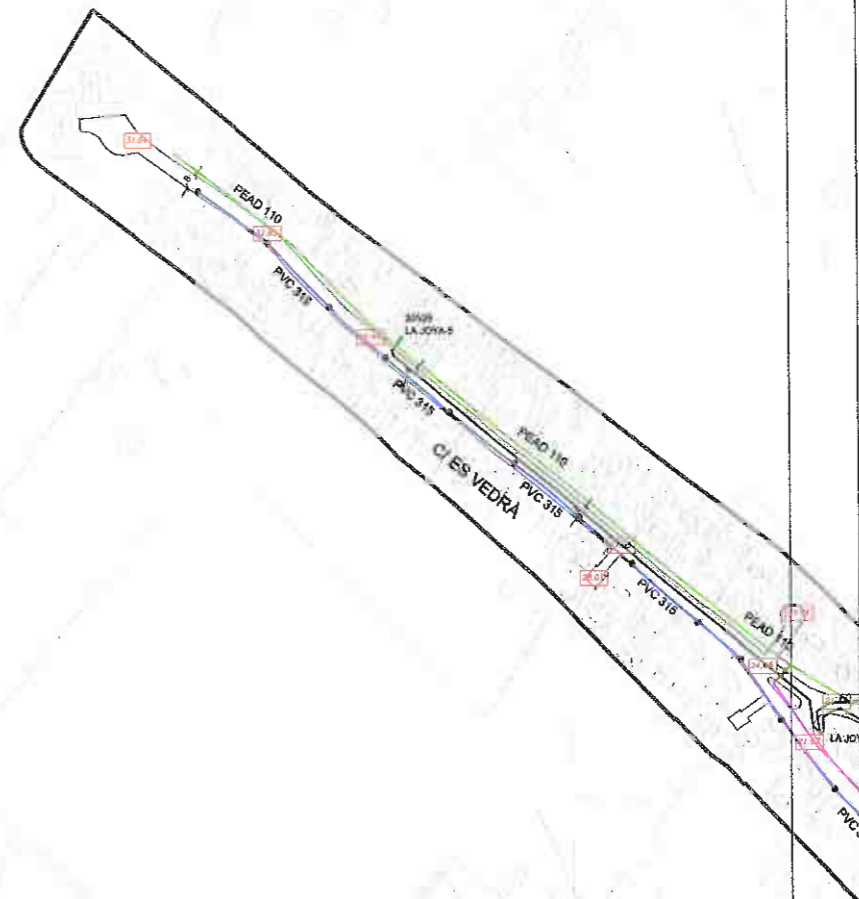
 ORDENACIÓ CALA LLENYA-LA JOYA

 AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

33001
POZO CAN FULGENCIO



LS18
31252
RUVENZORI



25.5 ALINEACIÓ
RASANT

XARXA VIÀRIA

XARXA MITJA TENBIO

XARXA D'ELECTRICITAT

XARXA EXISTENT D'IMPULSIÓ
XARXA EXISTENT DE FEGALS
XARXA PROPOSADA DE PVC DN 315
PCU DE REGISTRE

XARXA DE SANEJAMENT

XARXA EXISTENT DE TRANSPORT
XARXA EXISTENT DE DISTRIBUCIÓ
XARXA PROPOSADA PEAD DN 150
XARXA PROPOSADA PEAD DN 110
XARXA PROPOSADA PEAD DN 80
XARXA PROPOSADA PEAD DN 63
CLAU DE TANCAMENT

XARXA D'ABASTIMENT

LÍMIT SÓL URBÀ

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

ESCALA 1:12.000 A3:14.000
PLÀNOL CLJ-P 05 XARQUES I SERVEIS ALINEACIONS I RASANTS

GENYER 2018

MODIFICACIÓ NO 6 DE LES NNSS
ORDENACIÓ CALA LLENYA-LA JOYA
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU



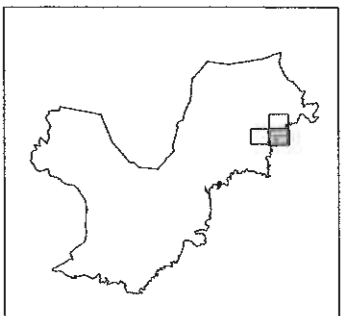
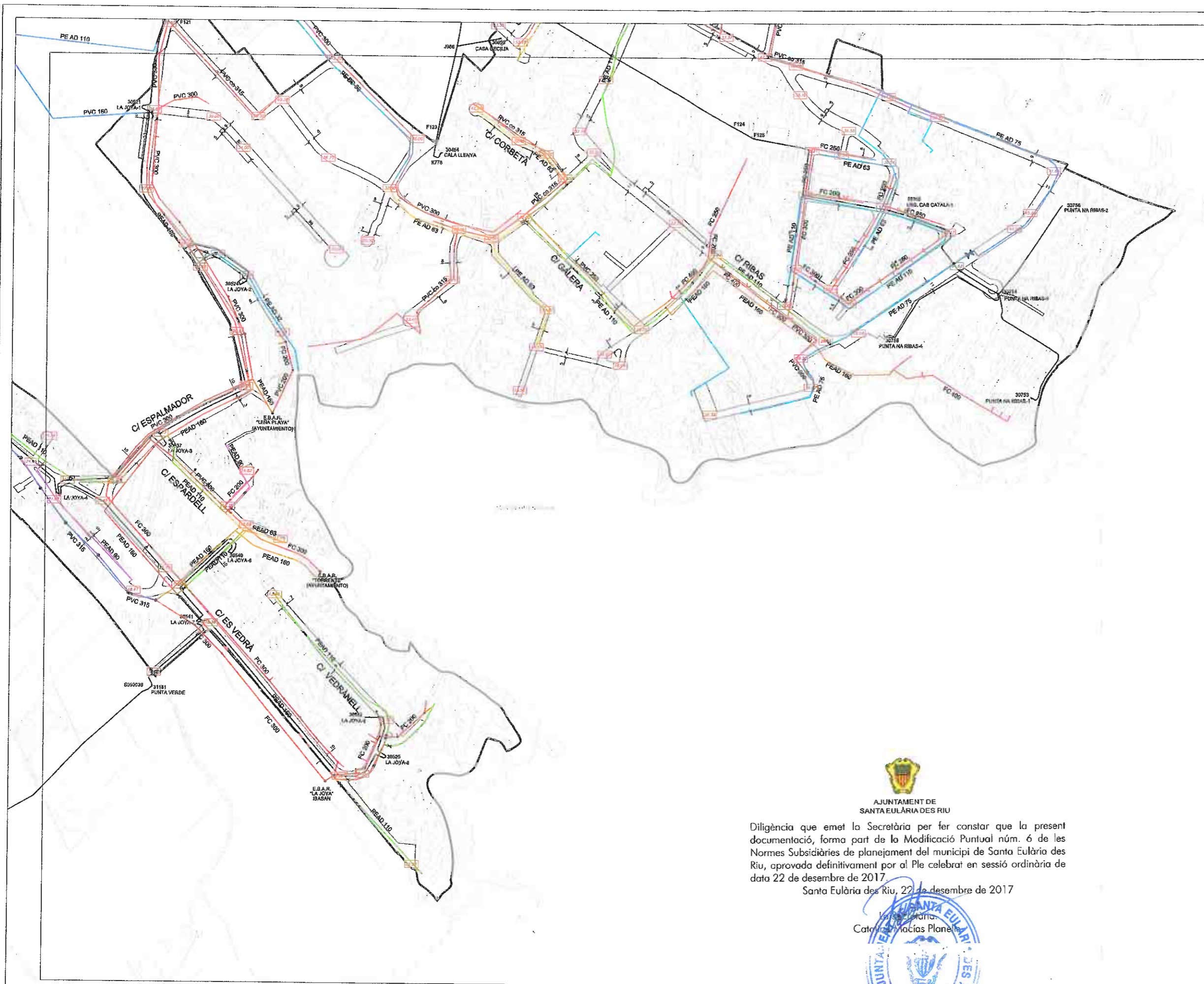
AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per al Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017



CAN PENY BAJO



25.5 ALINEACIÓ
 25.50 RASANT

XARXA VIÀRIA

— XARXA MITJA TENSIÓ
 — XARXA D'ELECTRICITAT

XARXA DE SANEJAMENT

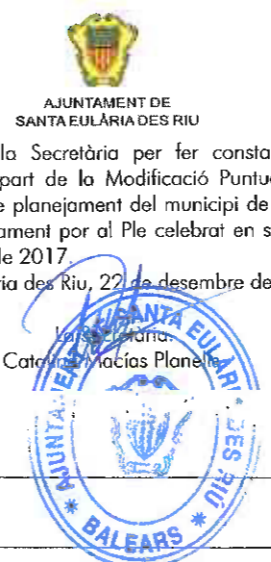
— XARXA EXISTENT D'IMPULSIÓ
 — XARXA EXISTENT DE FECALS
 — XARXA PROPOSADA DE PVC DN 315
 ● POLI DE REGISTRE

XARXA D'ABASTIMENT

— XARXA EXISTENT DE TRANSPORT
 — XARXA EXISTENT DE DISTRIBUCIÓ
 — XARXA PROPOSADA PEAD DN 190
 — XARXA PROPOSADA PEAD DN 110
 — XARXA PROPOSADA PEAD DN 90
 — XARXA PROPOSADA PEAD DN 63
 ⊕ CLAU DE TANCAMENT

— LÍMIT SÓL URBÀ
 ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

ESCALA A1: 1/2.000 A3: 1/4.000
 PLÀNOL CL-I-P 06 XARXES I SERVEIS ALINEACIONS I RASANTS
 GENER 2018 SERVEIS TÈCNIC MUNICIPALS
 MODIFICACIÓ NO 6 DE LES NNSS ORDENACIÓ CALA LLENYA-LA JOYA
 AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU



AJUNTAMENT DE
 SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per al Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
 Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017

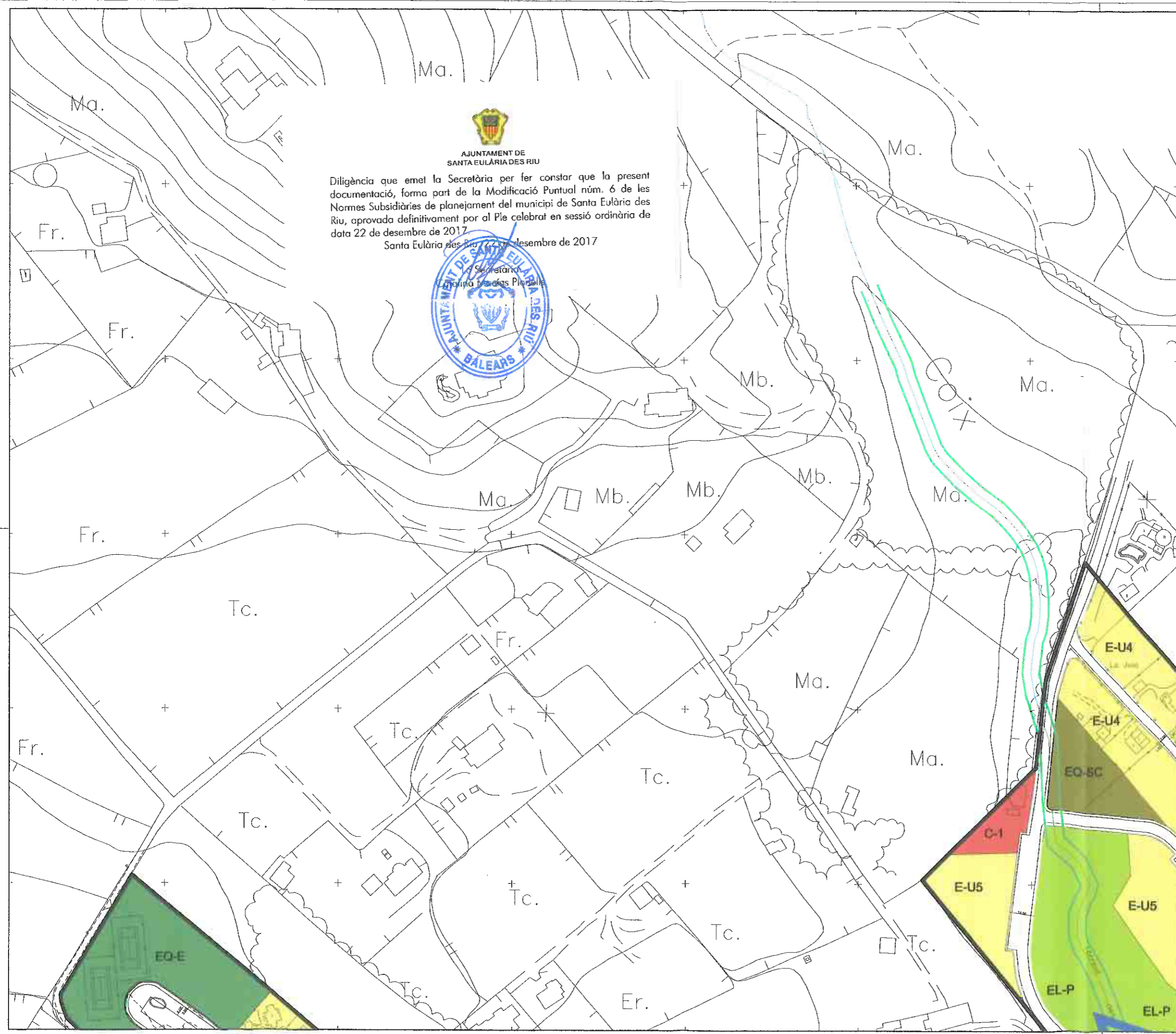
modificació no 6 nss

aprobació definitiva

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riü, aprovada pel Ple municipal en Ple plebrenat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



Catalina Madras Planells



AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per al Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

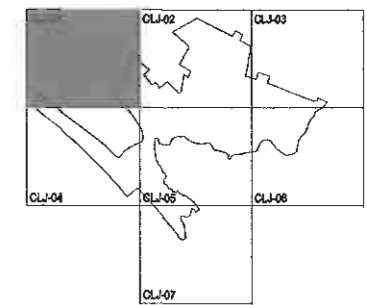
Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017



SÒL URBÀ

- E-U3 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- E-U4 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- E-U5 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- E-T2 EXTENSIVA TURÍSTICA
- C-1 COMERCIAL
- EQ-E EQUIPAMENT ESPORTIU
- EQ-SC EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL
- I INSTAL·LACIONS I SERVEIS
- EL-P ESPAI LLIBRE PÚBLIC
- CARRERS PÚBLICS
- LÍMIT SÒL URBÀ

- TORRENT
- ZONA DE SERVIDUD (TORRENTS 5 M)
- LÍMIT TERME



NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE STA. EULÀRIA	PLÀNOL N°
CONCEPTE: CALA LLENYA-LA JOYA QUALIFICACIÓ DEL SÒL	CLJ-01
	ESCALA
	1/1000 (A1) 1/2000 (A3)

OBSERVACIONS APROVACIÓ PROVISIONAL			
DIBUIXAT: J.G.V.	COMPROVAT: J.M.M.	CLAU: CLJ	DATA: GENER 2011
ELS REDACTORS: JOSE M. MAYOL COMAS ANTONIO RAMIS RAMOS			 Ajuntament de Santa Eulària des Riu ILLES BALEARS

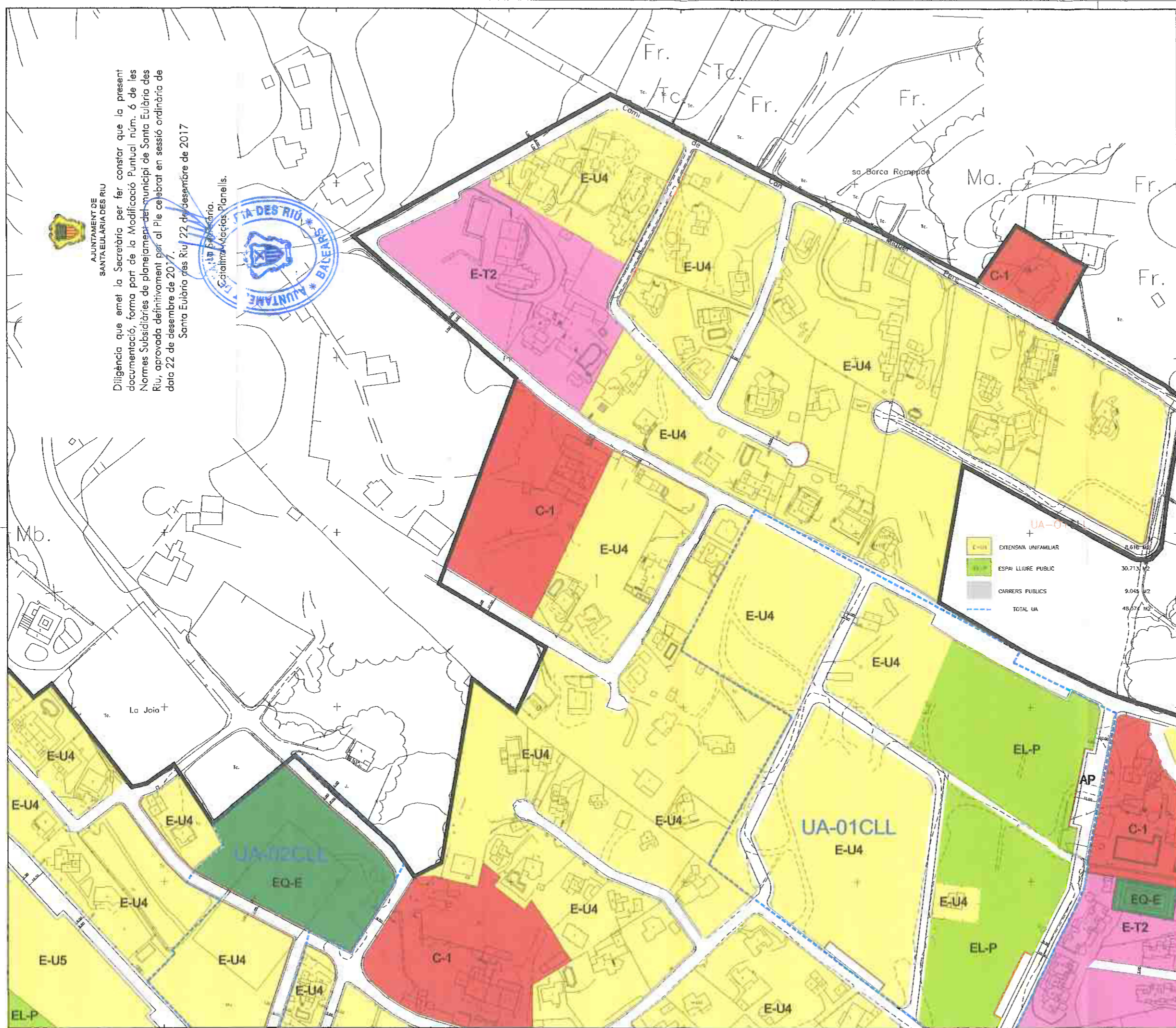


AYUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per al Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

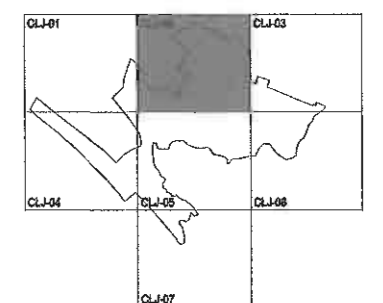
Santa Eulària des Riu 22 de desembre de 2017

Secretària,
Còpia a: Associació Planells.

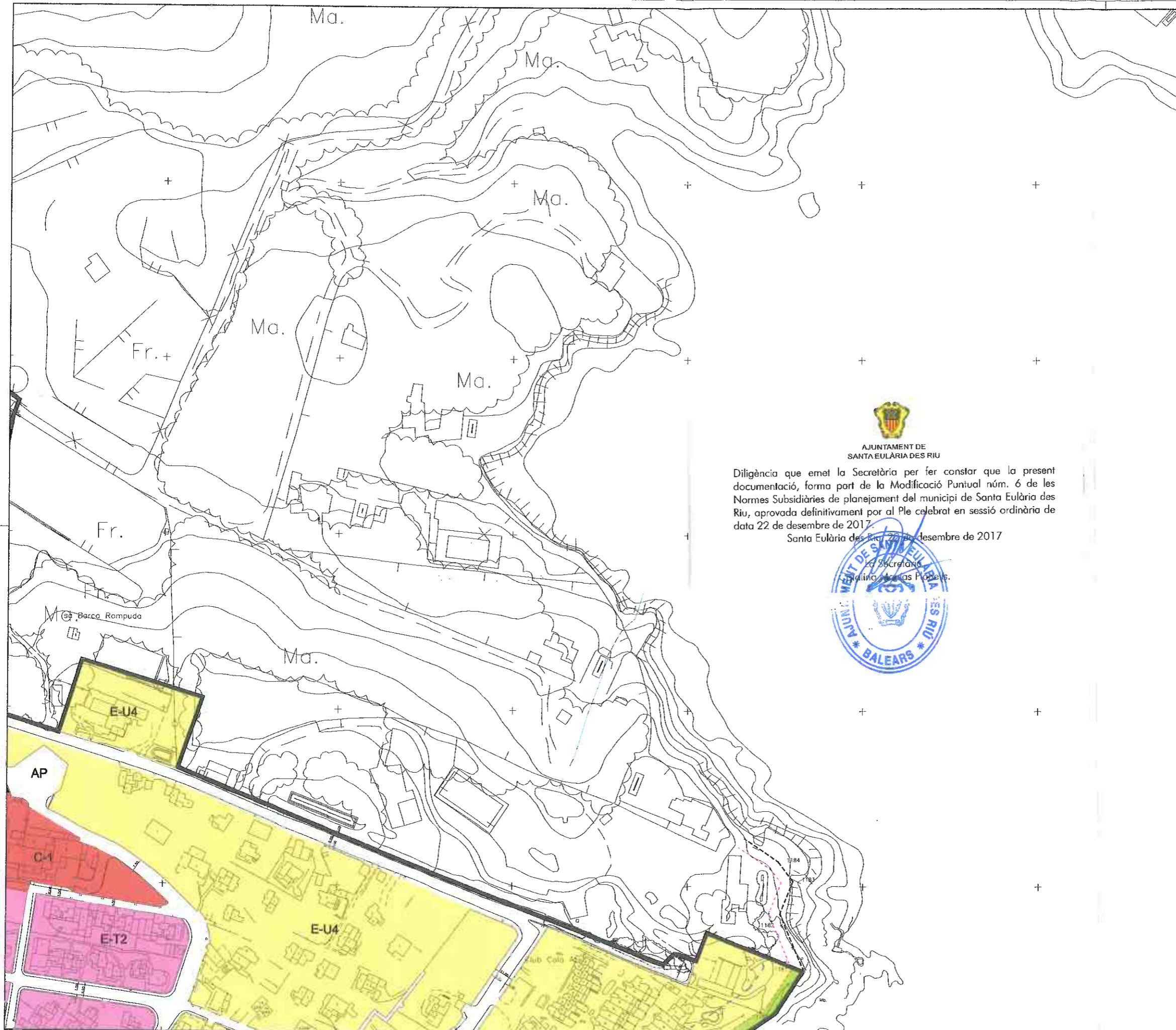


E-U4	EXTENSIVA UNIFAMILIAR	2.610 M ²
EL-P	ESPAI LLIBRE PÚBLIC	30.713 M ²
	CARRERS PÚBLICS	9.049 M ²
	TOTAL UA	48.372 M ²

- SÒL URBÀ**
- E-U3 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
 - E-U4 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
 - E-U5 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
 - E-T2 EXTENSIVA TURÍSTICA
 - C-1 COMERCIAL
 - EQ-E EQUIPAMENT ESPORTIU
 - EQ-SC EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL
 - I-1 INSTAL·LACIONS I SERVEIS
 - EL-P ESPAI LLIBRE PÚBLIC
 - CARRERS PÚBLICS
 - LÍMIT SÒL URBÀ
 - TORRENT
 - ZONA DE SERVIDUT (TORRENTS 5 M)
 - LÍMIT TERME



NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE STA. EULARIA		PLÀNOL N° CLJ-02
Concepte: CALA LLENYA-LA JOYA QUALIFICACIÓ DEL SÒL		ESCALA 1/1000 (A1) 1/2000 (A3)
OBSERVACIONS APROVACIÓ PROVISIONAL		
DIBUIXAT: J.G.V.	COMPROVAT: J.M.M	CLAU: CLJ
ELS REDACTORS: JOSE M. MAYOL COMAS ANTONIO RAMIS RAMOS		DATA: GENER 2011



SÒL URBA

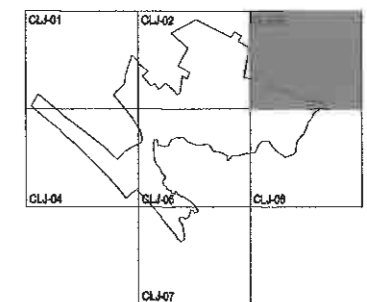
- E-U3 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- E-U4 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- E-U5 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- E-T2 EXTENSIVA TURÍSTICA
- C-1 COMERCIAL
- EQ-C EQUIPAMENT ESPORTIU
- EQ-SC EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL
- I INSTAL·LACIONS I SERVEIS
- EL-P ESPAI LLIURE PÚBLIC
- CARRERS PÚBLICS
- LÍMIT SÒL URBA
- TORRENT
- ZONA DE SERVIDUD (TORRENTS 5 M)
- LÍMIT TERME



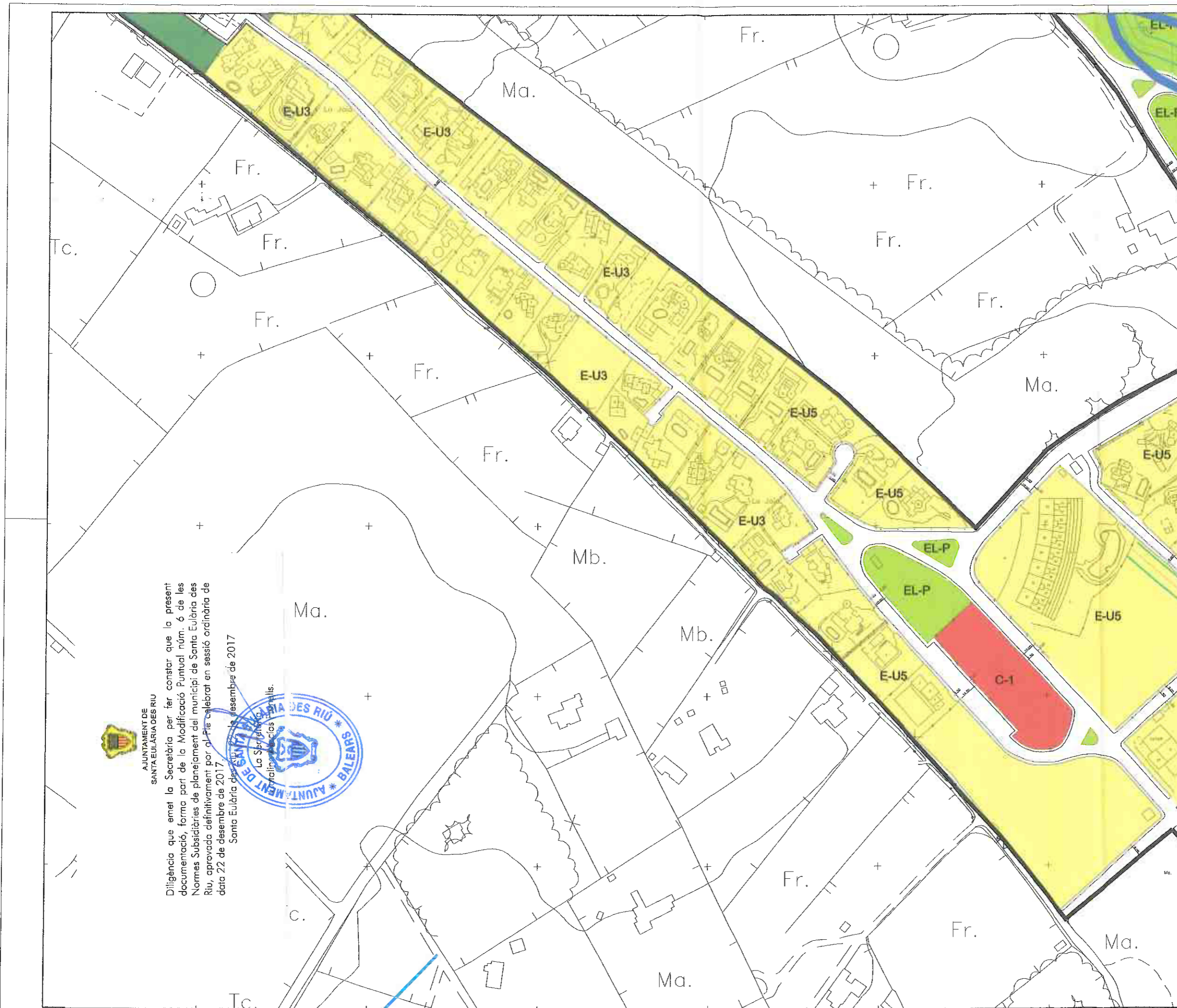
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per al Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

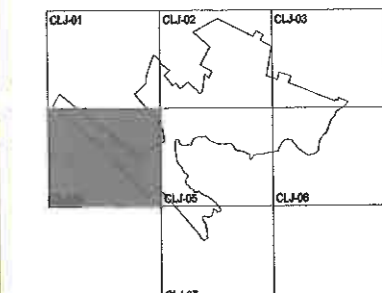
Santa Eulària des Riu, 27 de desembre de 2017




NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE STA. EULÀRIA		PLÀNOL N°
		CLJ-03
Concepte:		ESCALA
CALA LLENYA-LA JOYA QUALIFICACIÓ DEL SÒL		1/1000 (A1) 1/2000 (A3)
OBSERVACIONS		
APROVACIÓ PROVISIONAL		
DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:
J.G.V.	J.M.M	CLJ
DATA:		DATA:
		GENER 2011
ELS REDACTORS:		
JOSE M. MAYOL COMAS ANTONIO RAMIS RAMOS		
 		Ajuntament de Santa Eulària des Riu ILLES BALEARS



- ### SÒL URBÀ
- E-U3 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
 - E-U4 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
 - E-U5 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
 - E-T2 EXTENSIVA TURÍSTICA
 - C-1 COMERCIAL
 - E-S1 EQUIPAMENT ESPORTIU
 - E-S2 EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL
 - I INSTAL·LACIONS I SERVEIS
 - EL-P ESPAI LLIURE PÚBLIC
 - CARRERS PÚBLICS
 - LÍMIT SÒL URBÀ
 - TORRENT
 - ZONA DE SERVIDUD (TORRENTS 5 M)
 - LÍMIT TERME








 AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

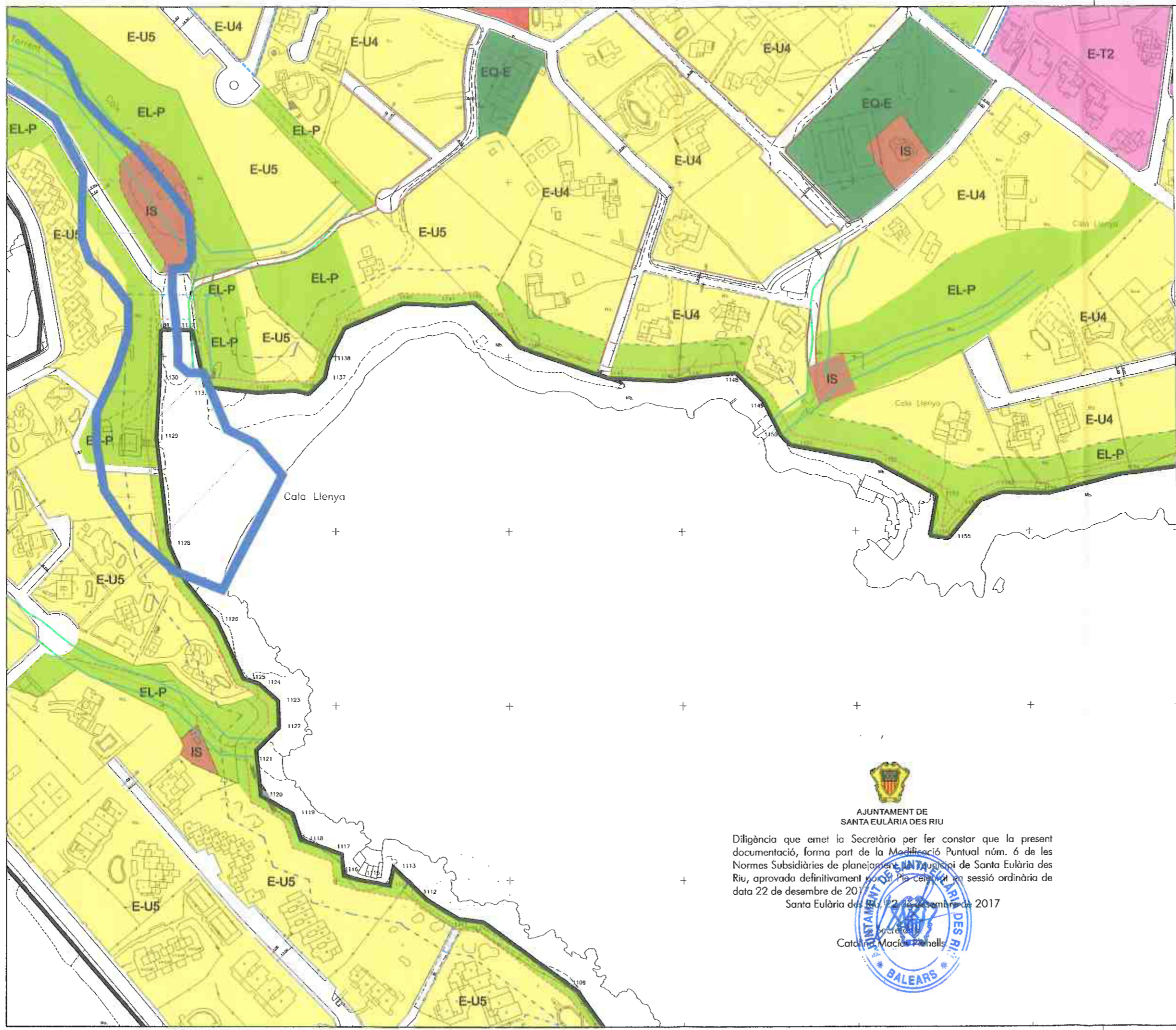


 La Secretaria Municipal d'Urbanisme

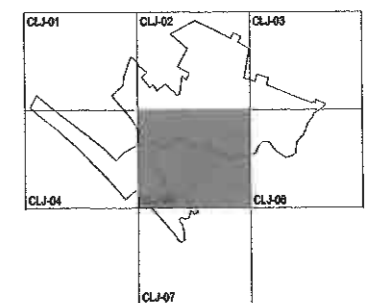
Diligència que emet la Secretaria per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per el Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Santa Eulària des Riu, 15 de desembre de 2017

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE STA. EULARIA		PLÀNOL N° CLJ-04
Concepte: CALA LLENYA-LA JOYA QUALIFICACIÓ DEL SÒL		ESCALA 1/1000 (A1) 1/2000 (A3)
OBSERVACIONS APROVACIÓ PROVISIONAL		
DIBUIXAT: J.G.V.	COMPROVAT: J.M.M.	CLAU: CLJ
ELS REDACTORS: JOSE M. MAYOL COMAS ANTONIO RAMIS RAMOS		DATA: GENER 2011
 		 Ajuntament de Santa Eulària des Riu ILLES BALEARS



- SÒL URBÀ**
- E-U4 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
 - E-U4 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
 - E-U5 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
 - E-T2 EXTENSIVA TURÍSTICA
 - C1 COMERCIAL
 - EQ-E EQUIPAMENT ESPORTIU
 - EQ-S2 EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL
 - IS INSTAL·LACIONS I SERVEIS
 - EL-P ESPAI LLIURE PÚBLIC
 - CARRERS PÚBLICS
 - LÍMIT SÒL URBÀ
 - TORRENT
 - ZONA DE SERVIDUT (TORRENTS 6 M)
 - LÍMIT TERME

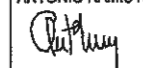




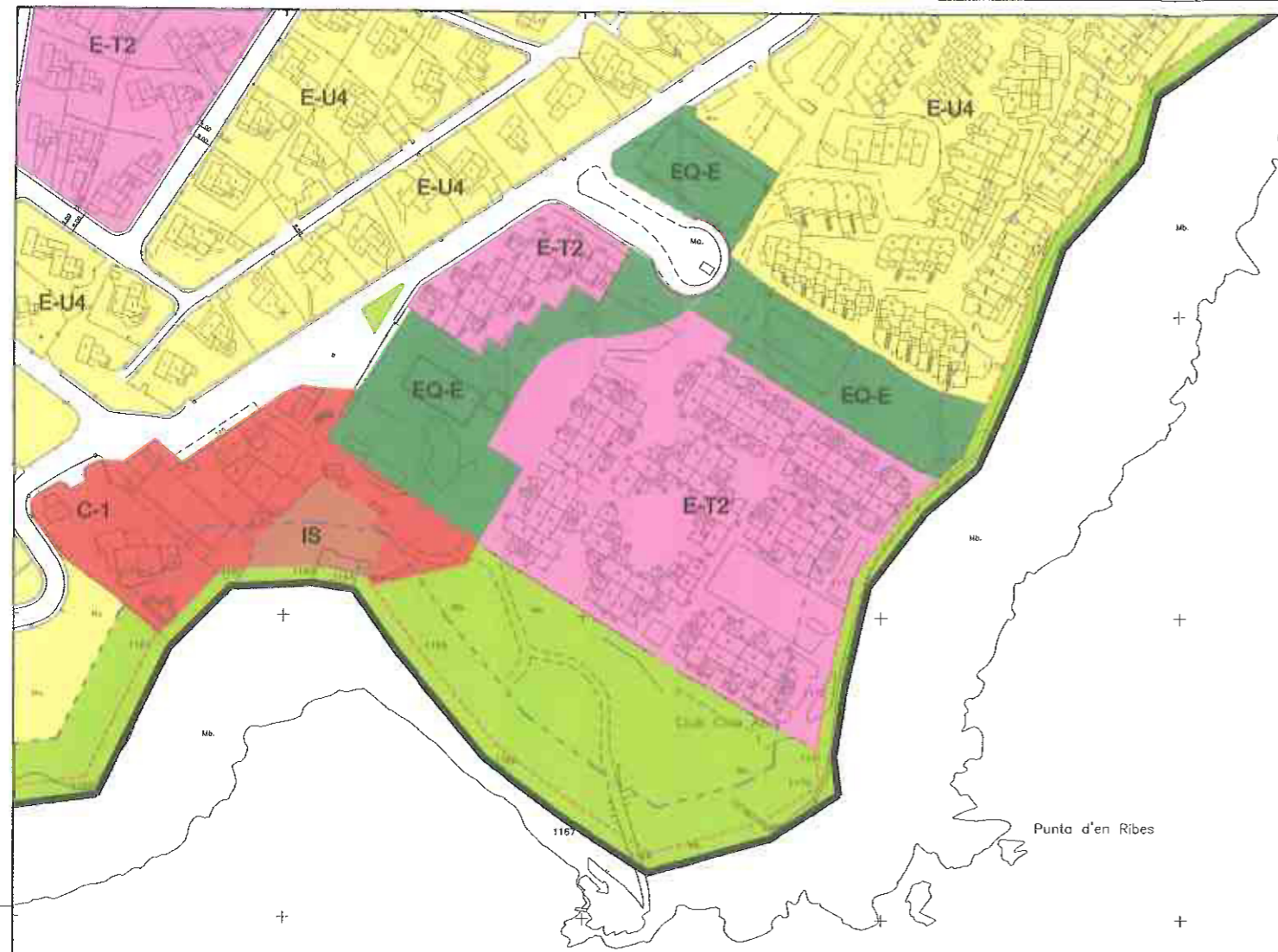
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament urbanístic del Municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament pel Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

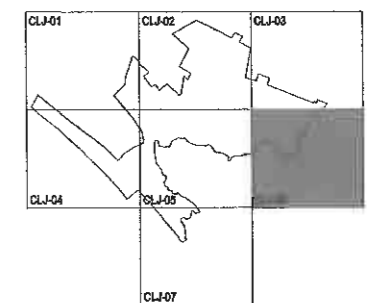
Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017




NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE STA. EULARIA		PLÀNOL N° CLJ-05
Concepte: CALA LLENYA-LA JOYA QUALIFICACIÓ DEL SÒL		ESCALA 1/1000 (A1) 1/2000 (A3)
OBSERVACIONS APROVACIÓ PROVISIONAL.		
DIBUIXAT: J.G.V.	COMPROVAT: J.M.M	CLAU: CLJ
ELS REDACTORS: JOSE M. MAYOL COMAS ANTONIO RAMIS RAMOS		DATA: GENER 2011
 		 Ajuntament de Santa Eulària des Riu ILLES BALEARS

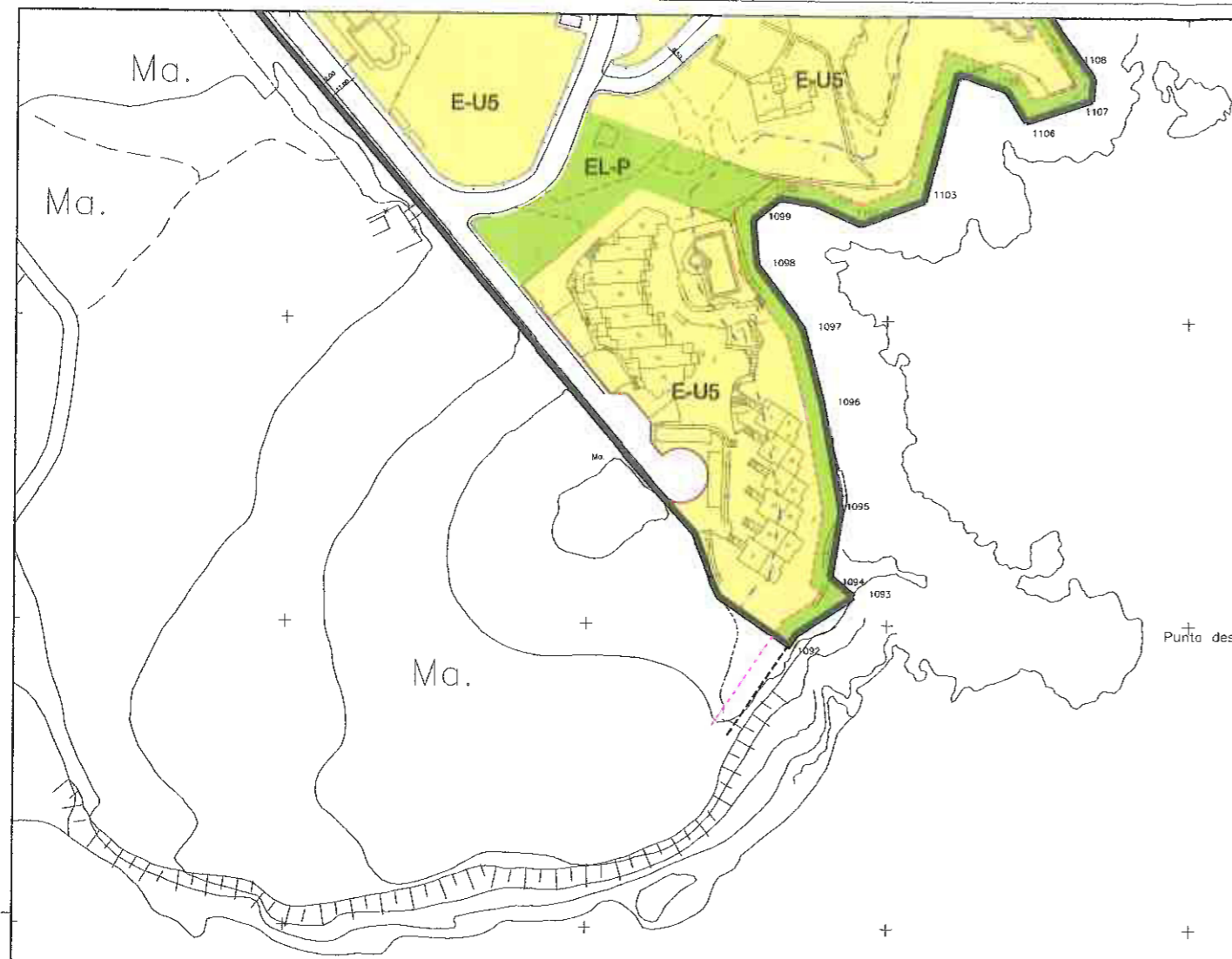


- SÒL URBA**
- E-U3 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
 - E-U4 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
 - E-U5 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
 - E-T2 EXTENSIVA TURISTICA
 - C-1 COMERCIAL
 - EQ-E EQUIPAMENT ESPORTIU
 - EQ-SC EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL
 - IS INSTAL·LACIONS I SERVEIS
 - EL-P ESPAI LLIURE PUBLIC
 - CARRERS PUBLICS
 - LÍMIT SÒL URBA
 - TORRENT
 - ZONA DE SERVITUD (TORRENTS 5 M)
 - LÍMIT TERME



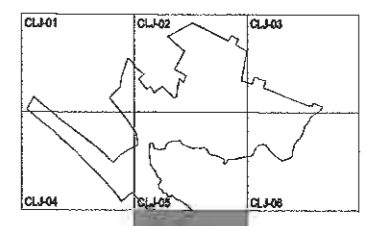
Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament pel Ple Municipal en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
 Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE STA. EULARIA		PLÀNOL N° CLJ-06
Concepte: CALA LLENYA-LA JOYA QUALIFICACIÓ DEL SÒL		ESCALA 1/1000 (A1) 1/2000 (A3)
OBSERVACIONS		
APROVACIÓ PROVISIONAL		
DIBUIXAT: J.G.V.	COMPROVAT: J.M.M.	CLAU: CLJ
DATA: GENER 2011		
ELS REDACTORS: JOSE M. MAYOL COMAS ANTONIO RAMIS RAMOS		 Ajuntament de Santa Eulària des Riu ILLES BALEARS



SÒL URBÀ

E-U5	EXTENSIVA UNIFAMILIAR
E-U4	EXTENSIVA UNIFAMILIAR
E-U3	EXTENSIVA UNIFAMILIAR
E-T2	EXTENSIVA TURÍSTICA
C1	COMERCIAL
ES-E	EQUIPAMENT ESPORTIU
ES-SC	EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL
IS	INSTAL·LACIONS I SERVEIS
EL-P	ESPAI LLIURE PUBLIC
(White box)	CARRERS PUBLICS
(Thick black line)	LÍMIT SÒL URBÀ
(Blue line)	TORRENT
(Green lines)	ZONA DE SERVITUD (TORRENTS 5 M)
(Crosses)	LÍMIT TERME



AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per al·le celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017



NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE STA. EULARIA		PLÀNOL N°
		CLJ-07
Concepte:		ESCALA
CALA LLENYA-LA JOYA QUALIFICACIÓ DEL SÒL		1/1000 (A1) 1/2000 (A3)
OBSERVACIONS		
APROVACIÓ PROVISIONAL		
DIBUIXAT:	COMPROVAT:	CLAU:
J.G.V.	J.M.M.	CLJ
ELS REDACTORS:		DATA:
JOSE M. MAYOL COMAS ANTONIO RAMIS RAMOS		GENER 2011
 		 Ajuntament de Santa Eulària des Riu ILLES BALEARS

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la còpia del document que forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament pel Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



La Secretària,
Catalina Maciàs Planells

AMBITO PDSU	CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	TOTAL	PORCENTAJE CONSOLIDACIÓN
	21016	605		
		467		
	7084	356		
	11659	1.147		
	2168	1.646		
		2.566		
		2.604		
	6183	5.373		
	33428	6.331		
	1001			
	4020	12.810		
	523	299		
	20918			
	3956			
	5440			
	5334			
	26923	2.099		
	16841			
	17905			
	13769	812		
	7466	1.999		
	6050			
	3221			
	8758	2.084		
		957		
		3.113		
	9590	1.000		
	1336			
	7374	5.295		
	1037			
	3200	5.725		
	5729	5.284		
	1530	6.859		
	9140	4.353		
	3304	4.994		
		1.482		
TOTAL	265903	80260	346.163,00	76,81
AMBITO PLAN PARCIAL	15884	2.294		
		2.020		
	1164	2.134		
		218		
	4487	100		
	3923	6.118		
	6307			
	1067	835		
	4380			
	5801	5.919		
	21956	862		
	7794			
	4908			
	4876			
	10083	7.217		
	22916	732		
	10330	1.926		
	3813	1.366		
TOTAL	129689	31741	161.430,00	80,34
CONJUNTO	395592	112001	507593	77,93



Diligència que emet la Secretària per fer constar que aquest document és una part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament pel Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Santa Eulària des Riu, 12 de desembre de 2017.
 Catalina Maciàs Planells

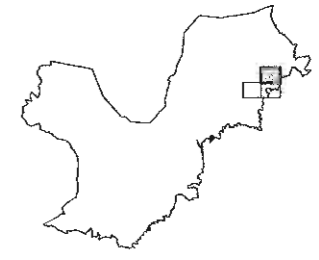
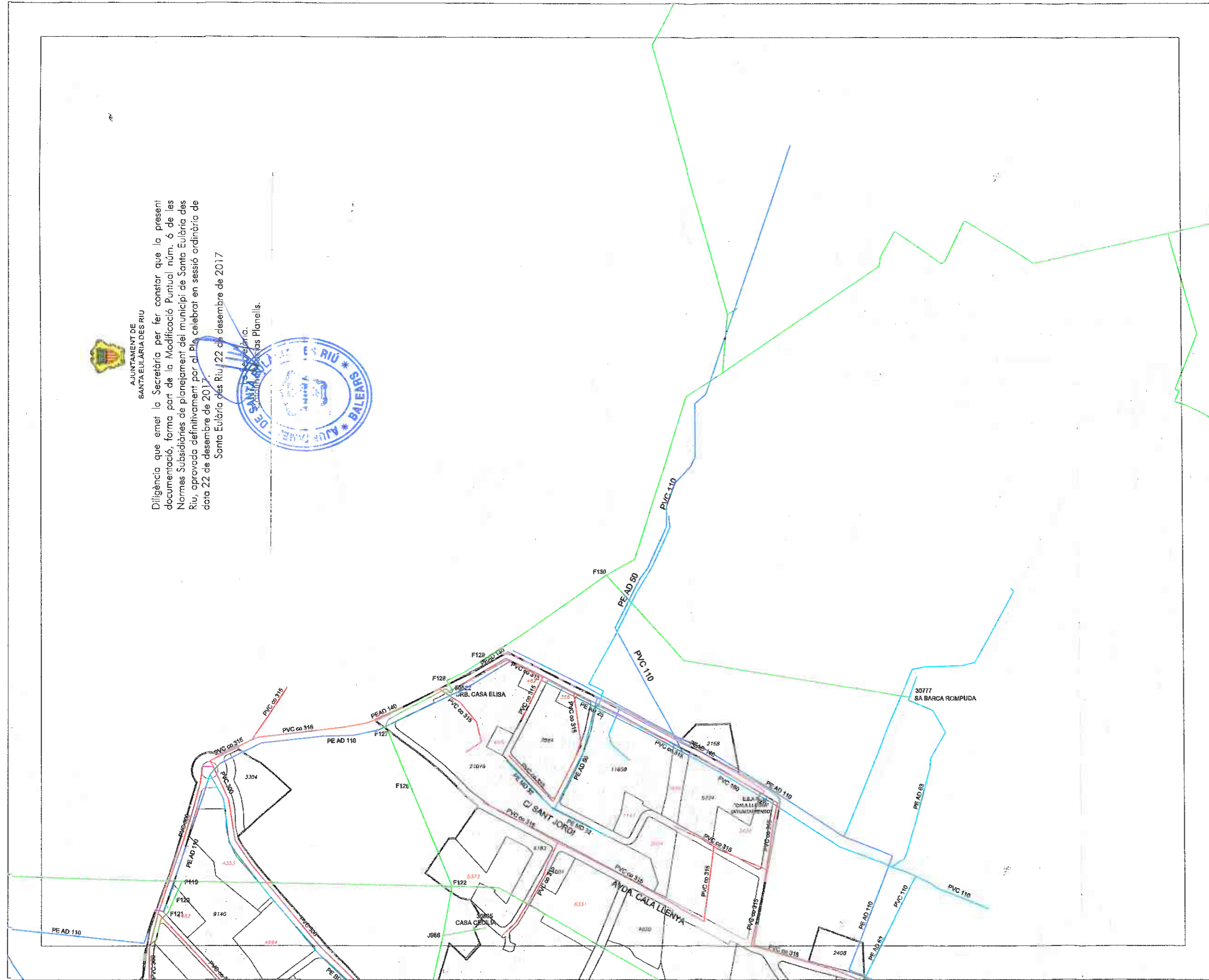


AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per al Pla celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017

[Signature]
Secretària.



— XARXA MITJA TENSIÓ

— XARXA EXISTENT D'ELECTRICITAT

— XARXA IMPULSIÓ

— XARXA FECALS

● POU DE REGISTRE

— XARXA EXISTENT DE SANEJAMENT

— XARXA TRANSPORT

— XARXA DISTRIBUCIÓ

— XARXA EXISTENT D'ABASTIMENT

1001 ÀMBIT CONSOLIDAT PER L'EDIFICACIÓ

1002 ÀMBIT NO CONSOLIDAT PER L'EDIFICACIÓ

— LÍMIT SÒL URBÀ

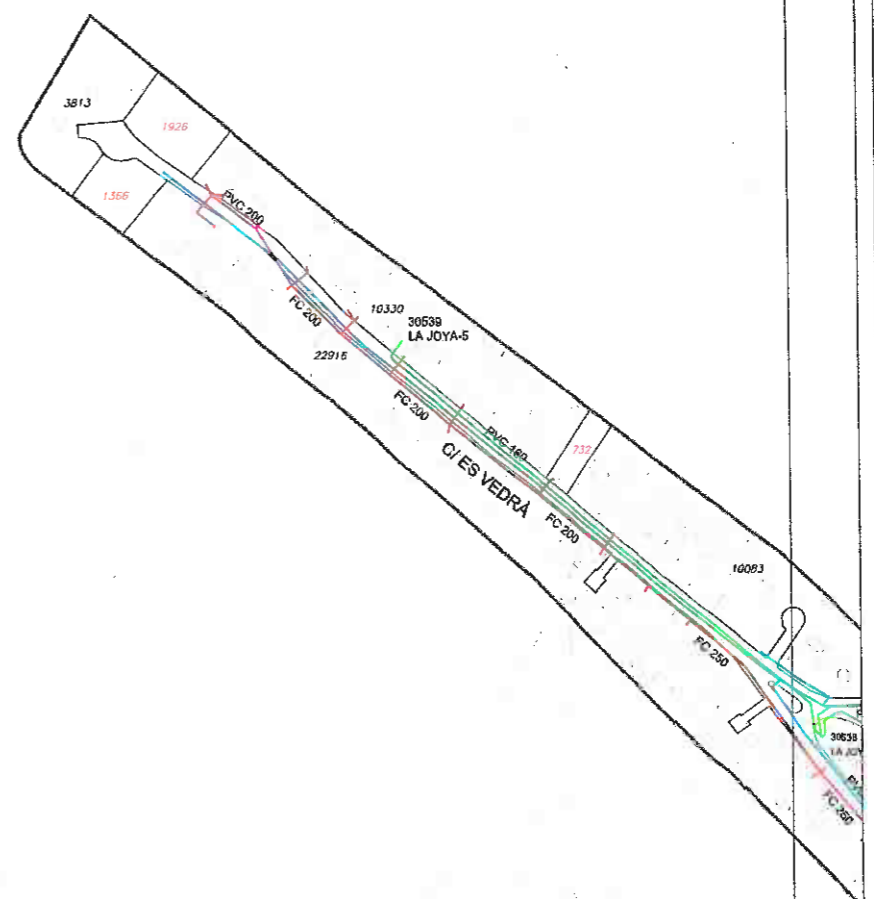
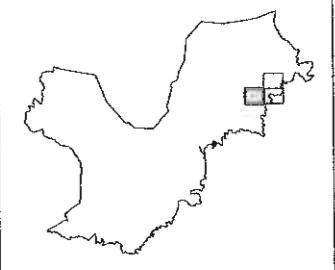
ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

ESCALA: A1: 1:2.000 A3: 1:4.000

PLÀNOL CLJ-04 CONSOLIDACIÓ I SERVEIS

GENES 2019 SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

MODIFICACIÓ NO 6 DE LES NNSS
ORDENACIÓ CALA LLENYA - LA JOYA
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU



AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per el Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017



XARXA MITJA TENSIÓ

XARXA EXISTENT D'ELECTRICITAT

XARXA IMPULSIÓ

XARXA FECALS

● POU DE REGISTRE

XARXA EXISTENT DE SANEJAMENT

XARXA TRANSPORT

XARXA DISTRIBUCIÓ

XARXA EXISTENT D'ABASTIMENT

1001 ÀMBIT CONSOLIDAT PER L'EDIFICACIÓ

1002 ÀMBIT NO CONSOLIDAT PER L'EDIFICACIÓ

LÍMIT SÓL URBÀ

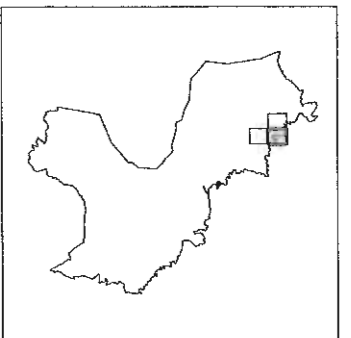
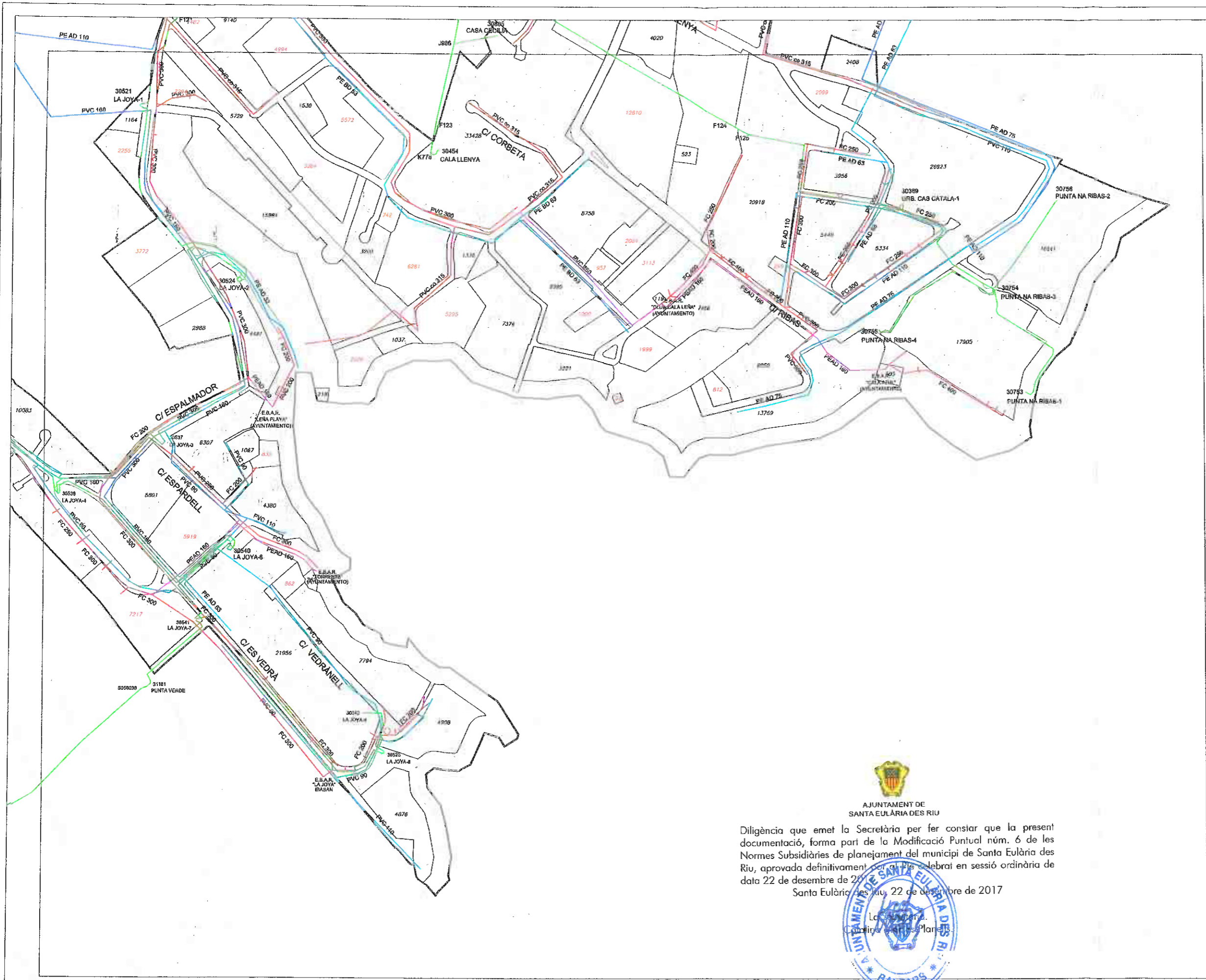
ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

ESCALA: A1: 1:2.000 A3: 1:4.000

PLÀNOL: CL-H 05 CONSOLIDACIÓ I SERVEIS

SENER 2015 SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

MODIFICACIÓ NO 6 DE LES NNSS
ORDENACIÓ CALA LLENYA - LA JOYA
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU



AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per el Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017



XARXA MITJA TENSIÓ

XARXA EXISTENT D'ELECTRICITAT

XARXA IMPULSIÓ

XARXA FEGALS

● POU DE REGISTRE

XARXA EXISTENT DE SANEJAMENT

XARXA TRANSPORT

XARXA DISTRIBUCIÓ

XARXA EXISTENT D'ABASTIMENT

1001 ÀMBIT CONSOLIDAT PER L'EDIFICACIÓ

1002 ÀMBIT NO CONSOLIDAT PER L'EDIFICACIÓ

LÍMIT SÒL URBÀ

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

ESCALA: 1:12.000 AS: 1/4.000

PLÀNOL CLJ-1 06 CONSOLIDACIÓ I SERVEIS

01/09/2018 SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

MODIFICACIÓ NO 6 DE LES NNSO
ORDENACIÓ CALA LLENYA - LA JOYA
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament al Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, 21 de setembre de 2017.



Catalina Escarot Pinells

PLAN PARCIAL														
UNIFAMILIAR					UNIFAMILIAR					PLURIFAMILIAR				
POL	PARCELA	SUPERFICIE	TECHO	EDIF	POL	PARCELA	SUPERFICIE	TECHO	EDIF	POL	PARCELA	SUPERFICIE	TECHO	EDIF
69994	1	695,00	76,00	0,11	72968	2	1.598,00	305,00	0,19	75996	1	14.924,00	15.062,00	1,01
	4	657,00	159,00	0,24		3	1.134,00	185,00	0,16					
	3	613,00	156,00	0,25		4	755,00	191,00	0,25	75971	3	3.540,00	2.880,00	0,81
	2	648,00	153,00	0,24		8	1.535,00	370,00	0,24					
	5	740,00	175,00	0,24		9	724,00	174,00	0,24	73962	1	5.782,00	5.823,00	1,01
	6	810,00	181,00	0,22		10	695,00	139,00	0,20					
	8	865,00	163,00	0,19		11	620,00	150,00	0,24	75954	7	1.913,00	266,00	0,14
	10	860	308,00	0,36		12	820,00	183,00	0,22		4	7.412,00	3.439,00	0,46
	7	878,00	181,00	0,21		13	750,00	175,00	0,23		8	402,00	135,00	0,34
	9	875,00	230,00	0,26		14	746,00	169,00	0,23		9	2.055,00	1.505,00	0,73
						15	788,00	187,00	0,24					
72978	1	696,00	144,00	0,21		33	804,00	191,00	0,24	75940	3	4.140,00	6.001,00	1,45
	22	563,00	115,00	0,20		16	791,00	214,00	0,27		2	5.000,00	3.048,00	0,61
	2	772,00	177,00	0,23		17	570,00	149,00	0,26		1	9.571,00	12.660,00	1,32
	4	1.500,00	358,00	0,24		18	627,00	193,00	0,31					
	13	875,00	243,00	0,28		19	673,00	163,00	0,24	77931	1	6.000,00	6.596,00	1,10
	5	959,00	293,00	0,31		20	643,00	96,00	0,15		2	2.814,00	1.213,00	0,43
	6	1.052,00	275,00	0,26		21	911,00	161,00	0,18					
	16	1.057,00	282,00	0,27		22	1.812,00	415,00	0,23	76923	2	4.855,00	2.736,00	0,56
	15	1.000,00	214,00	0,21		23	620,00	122,00	0,20		1	3.000,00	1.992,00	0,66
	7	1.017,00	216,00	0,21		24	555,00	112,00	0,20					
	9	1.244,00	344,00	0,28		25	625,00	203,00	0,32					
	10	1.435,00	337,00	0,23		26	678,00	156,00	0,23					
						30	1.245,00	207,00	0,17					
						32	1.191,00	167,00	0,14					
						31	1.032,00	373,00	0,36					
						74962	2	1.035,00	398,00	0,38				
						75966	4	1.007,00	219,00	0,22				
							2	910,00	299,00	0,33				
							7	1.120,00	274,00	0,24				
							6	1.242,00	208,00	0,17				
							9	1.082,00	296,00	0,27				
							7	947,00	251,00	0,27				
							3	1.050,00	258,00	0,25				
							8	1.531,00	235,00	0,15				
							4	1.258,00	328,00	0,26				
							3	1.640,00	347,00	0,21				



AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per al Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017



PDSU					UNIFAMILIAR					PLURIFAMILIAR				
POL	PARCELA	SUPERFICIE	TECHO	EDIF	POL	PARCELA	SUPERFICIE	TECHO	EDIF	POL	PARCELA	SUPERFICIE	TECHO	EDIF
79037	2	1.461,00	215,00	0,15	83991	1	650,00	109,00	0,17	84985	1	15.122,00	18.117,00	1,20
	3	1.850,00	204,00	0,11		2	587,00	85,00	0,14					
	5	1.217,00	204,00	0,17		33	647,00	134,00	0,21					
	29	1.200,00	230,00	0,19		3	600,00	85,00	0,14					
	28	1.767,00	108,00	0,06		32	850,00	195,00	0,23					
	27	800,00	220,00	0,28		35	465,00	87,00	0,19					
	26	1.115,00	521,00	0,47		36	550,00	102,00	0,19					
	25	1.161,00	253,00	0,22		31	477,00	65,00	0,14					
	24	2.160,00	269,00	0,12		5	820,00	185,00	0,23					
	23	1.950,00	304,00	0,16		6	1.400,00	175,00	0,13					
	7	1.298,00	214,00	0,16		7	900,00	168,00	0,19					
	8	2.478,00	216,00	0,09		8	1.600,00	107,00	0,07					
	9	847,00	246,00	0,29		37	469,00	65,00	0,14					
	10	700,00	74,00	0,11		38	725,00	122,00	0,17					
	12	3.625,00	257,00	0,07		41	403,00	94,00	0,23					
	33	891,00	155,00	0,17		43	550,00	100,00	0,18					
	13	2.150,00	252,00	0,12		40	618,00	118,00	0,19					
	15	1.300,00	120,00	0,09		9	1.520,00	146,00	0,10					
	16	1.898,00	316,00	0,17			450,00	87,00	0,19					
	17	1.000,00	274,00	0,27		39	584,00	175,00	0,30					
	19	928,00	218,00	0,23		42	533,00	74,00	0,14					
	20	620,00	119,00	0,19		44	520,00	126,00	0,24					
						10	650,00	111,00	0,17					
78032	1	400,00	95,00	0,24		28	350,00	57,00	0,16					
	8	1.500	137,00	0,09		27	571,00	98,00	0,17					
	7	1.115	112,00	0,10		26	481,00	132,00	0,27					
	6	1.177,00	106,00	0,09		11	455,00	195,00	0,43					
	0	427,00	94,00	0,22		12	650,00	108,00	0,17					
	5	417,00	145,00	0,35		13	490,00	63,00	0,13					
	9	905,00	207,00	0,23		14	483,00	128,00	0,27					
	4	1.351,00	169,00	0,13		15	600,00	111,00	0,19					
						16	530,00	112,00	0,21					
81994	1	779,00	154,00	0,20		17	500,00	112,00	0,22					
	2	275,00	70,00	0,25		18	484,00	101,00	0,21					
	3	394,00	93,00	0,24		19	383,00	63,00	0,16					
	4	815,00	138,00	0,17		20	563,00	88,00	0,16					
	9	404,00	95,00	0,24		24	480,00	63,00	0,13					
	5	686,00	185,00	0,27		25	459,00	109,00	0,24					
	6	650,00	171,00	0,26		24	416,00	71,00	0,17					
	11	350,00	113,00	0,32		22	457,00	63,00	0,14					
	10	343,00	81,00	0,24		23	375,00	63,00	0,17					
	8	732,00	147,00	0,20										



AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretaria per constatar que la present documentació, forma part de la modificació puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per l'ajuntament en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017

La Secretaria
Concepció María Planells

UNIFAMILIAR														
POL	PARCELA	SUPERFICIE	TECHO	EDIF	POL	PARCELA	SUPERFICIE	TECHO	EDIF	POL	PARCELA	SUPERFICIE	TECHO	EDIF
82990	1	448,00	123,00	0,27	77010	10	1.509,00	182,00	0,12	74026	2	1.037,00	144,00	0,14
	2	538,00	111,00	0,21		43	2.015,00	146,00	0,07		26	500,00	150,00	0,30
	3	494,00	90,00	0,18		13	4.121,00	118,00	0,03		3	1.258,00	804,00	0,64
	4	486,00	116,00	0,24		48	907,00	125,00	0,14		14	533,00	213,00	0,40
	5	711,00	128,00	0,18		14	940,00	171,00	0,18		15	637,00	388,00	0,61
	6	601,00	263,00	0,44		15	1.150,00	161,00	0,14		13	505,00	130,00	0,26
	7	659,00	105,00	0,16		42	1.167,00	112,00	0,10		17	798,00	178,00	0,22
	8	612,00	125,00	0,20		16	1.274,00	122,00	0,10		18	835,00	286,00	0,34
	9	534,00	116,00	0,22		17	650,00	170,00	0,26					
	10	450,00	98,00	0,22		18	611,00	148,00	0,24					
						19	1.047,00	208,00	0,20					
82971	4	1.862,00	488,00	0,26		20	665,00	206,00	0,31					
	1	1.649,00	635,00	0,39		21	641,00	125,00	0,20					
						22	919,00	288,00	0,31					
80977	1	5.000,00	256,00	0,05		27	792,00	69,00	0,09					
	2	1.743,00	328,00	0,19		23	810,00	110,00	0,14					
	3	2.017,00	143,00	0,07		24	689,00	136,00	0,20					
						25	689,00	136,00	0,20					
80973	2	1.562,00	465,00	0,30		41	621,00	118,00	0,19					
	3	1.246,00	227,00	0,18		29	563,00	172,00	0,31					
	4	1.128,00	237,00	0,21		28	500,00	170,00	0,34					
						27	1.890,00	231,00	0,12					
80997	8	4.930,00	929,00	0,19		26	1.150,00	110,00	0,10					
	1	2.525,00	125,00	0,05										
	2	1.389,00	341,00	0,25	78993	1	978,00	266,00	0,27					
	3	1.582,00	396,00	0,25		2	960,00	135,00	0,14					
						3	966,00	256,00	0,27					
78972	1	1.923,00	251,00	0,13		4	950,00	256,00	0,27					
	2	2.375,00	193,00	0,08		5	800,00	137,00	0,17					
	3	1.904,00	310,00	0,16		6	1.138,00	240,00	0,21					
						12	526,00	175,00	0,33					
77010	5	1.053,00	164,00	0,16		10	600,00	187,00	0,31					
	7	904,00	339,00	0,38		8	1.024,00	163,00	0,16					
	49	1.054,00	198,00	0,19		9	761,00	213,00	0,28					
	8	554,00	205,00	0,37		11	594,00	103,00	0,17					
79027	47	409,00	119,00	0,29	78984	1	1.798,00	73,00	0,04					
	44	600,00	238,00	0,40		2	1.905,00	509,00	0,27					
	50	439,00	111,00	0,25		8	2.743,00	214,00	0,08					
	11	637,00	159,00	0,25	nuevas	6	802,00	445,00	0,55					
						7	829,00	435,00	0,52					
77984	1	1.521,00	332,00	0,22		5	1.650,00	402,00	0,24					
	3	4.506,00	592,00	0,13										
	4	4.264,00	296,00	0,07										
75001	10	510,00	277,00	0,54										
	22	1.504,00	438,00	0,29										
	21	448,00	215,00	0,48										
	9	785,00	337,00											



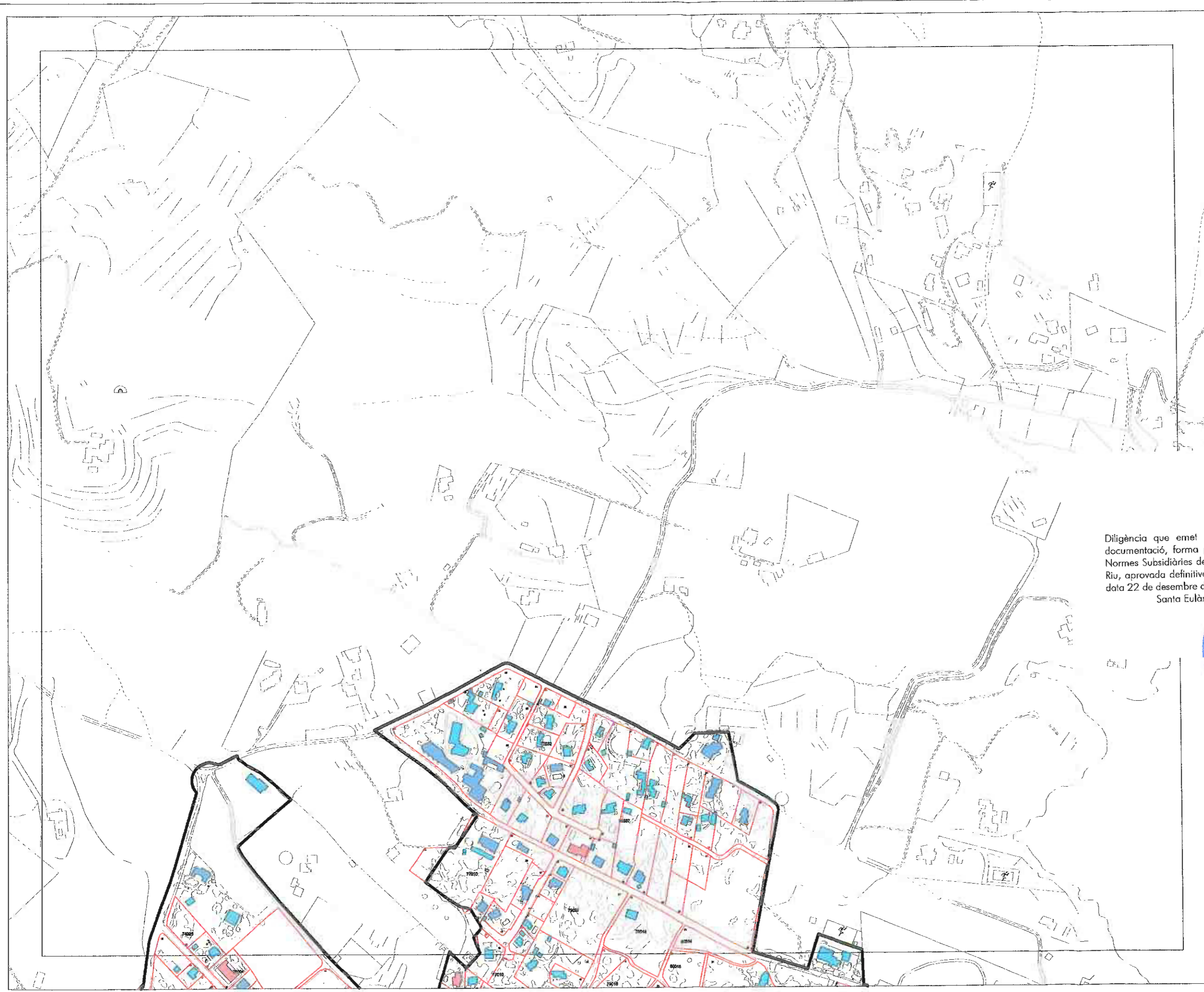
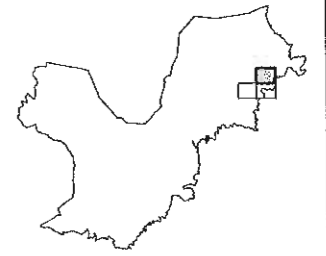
AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per l'òrgan corresponent en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017

La Secretària
Catalina María Barrios





AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per al Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017

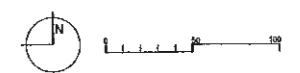


- 1 ALTURA
- 2 ALTURES
- 3 ALTURES
- 4 ALTURES
- 6 ALTURES

ALTURES

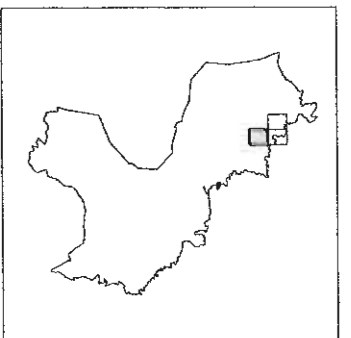
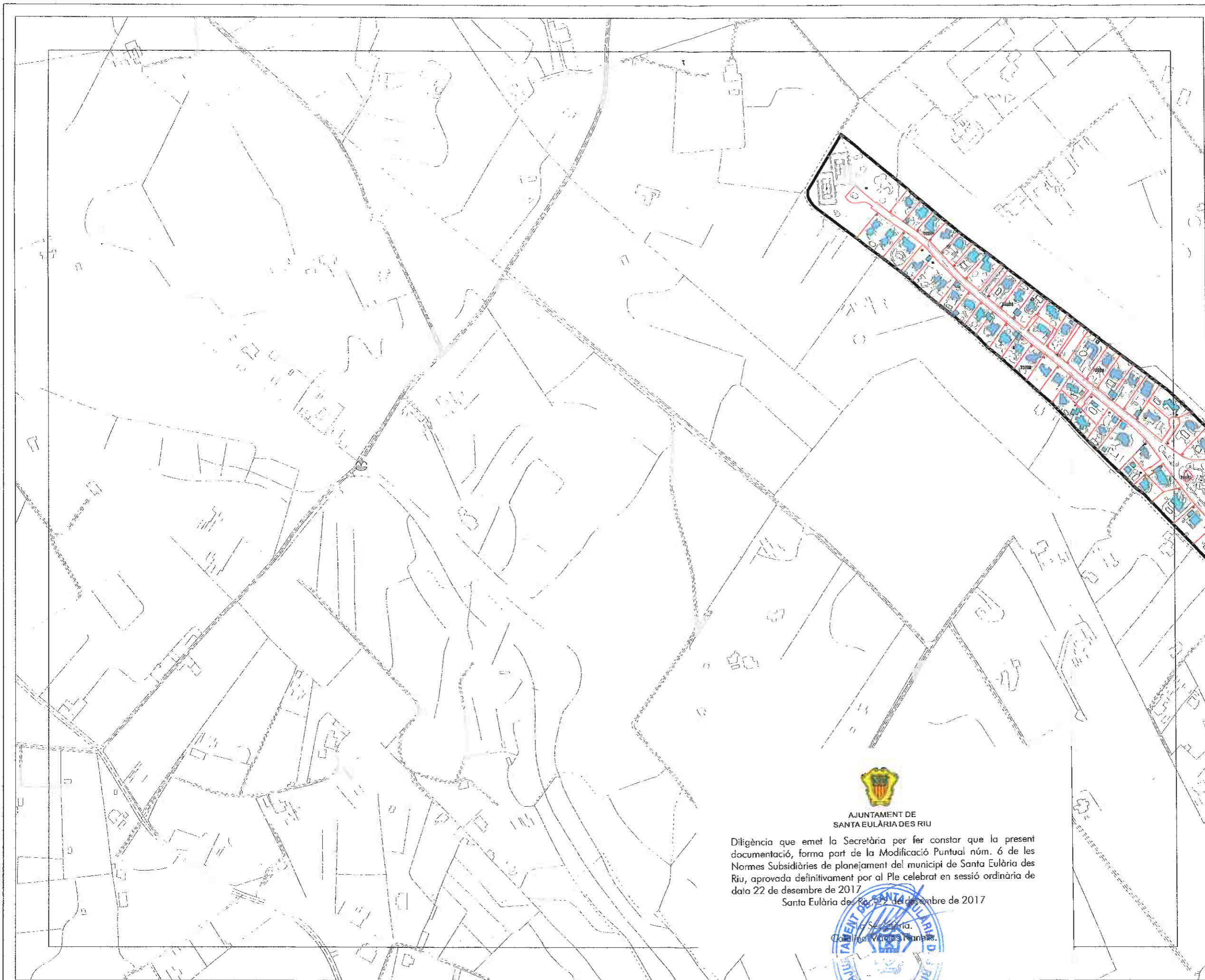
LÍMIT SOL URBA

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBA



ESCALA A1: 12.000 A2: 114.000
PLÀNOL CLJ4-01 ALTURES I CADASTRE

DESEMBRE 2017 SERVISI TÈCNIC MUNICIPAL
MODIFICACIÓ NO 6 DE LES NNSS
ORDENACIÓ CALA LLENYA - LA JOYA
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU



- ALTURES**
- 1 ALTURA
 - 2 ALTURES
 - 3 ALTURES
 - 4 ALTURES
 - 5 ALTURES

— LÍMIT SÓL URBÀ

— ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ



ESCALA: A1: 1/2.000 A3: 1/4.000
 PLÀNOL: CLJ-I 02 ALTURES I CADASTRE

GENYER 2018 SERVEI TÈCNIC MUNICIPAL

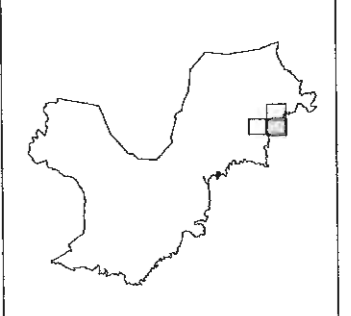
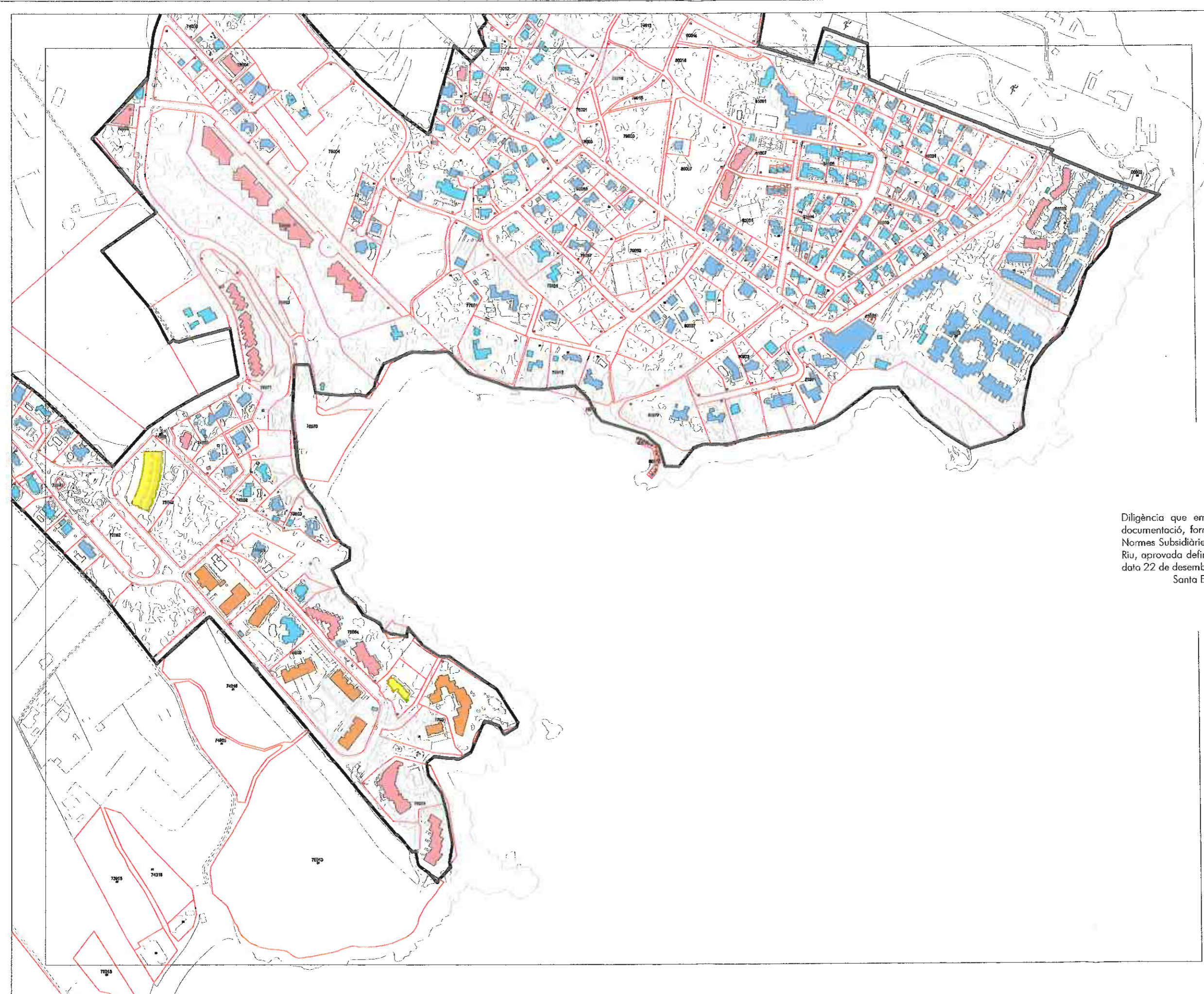
MODIFICACIÓ NO 8 DE LES NNSS
 ORDENACIÓ CALA LLENYA - LA JOYA
 AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU



AJUNTAMENT DE
 SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per al Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
 Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017





AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per al Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
Santa Eulària des Riu, 23 de desembre de 2017

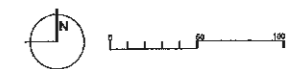


- 1 ALTURA
- 2 ALTURES
- 3 ALTURES
- 4 ALTURES
- 5 ALTURES

ALTURES

— LIMIT SOL URBÀ

AREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ



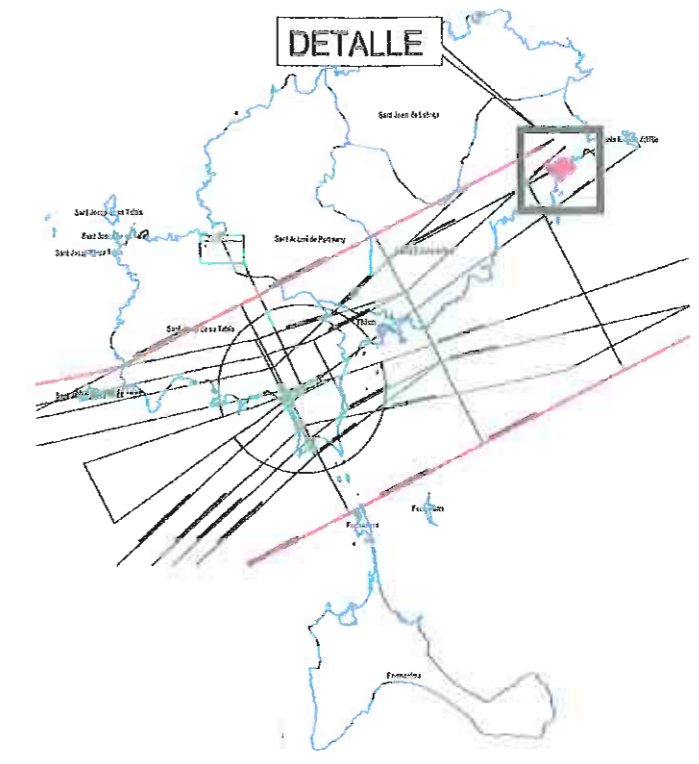
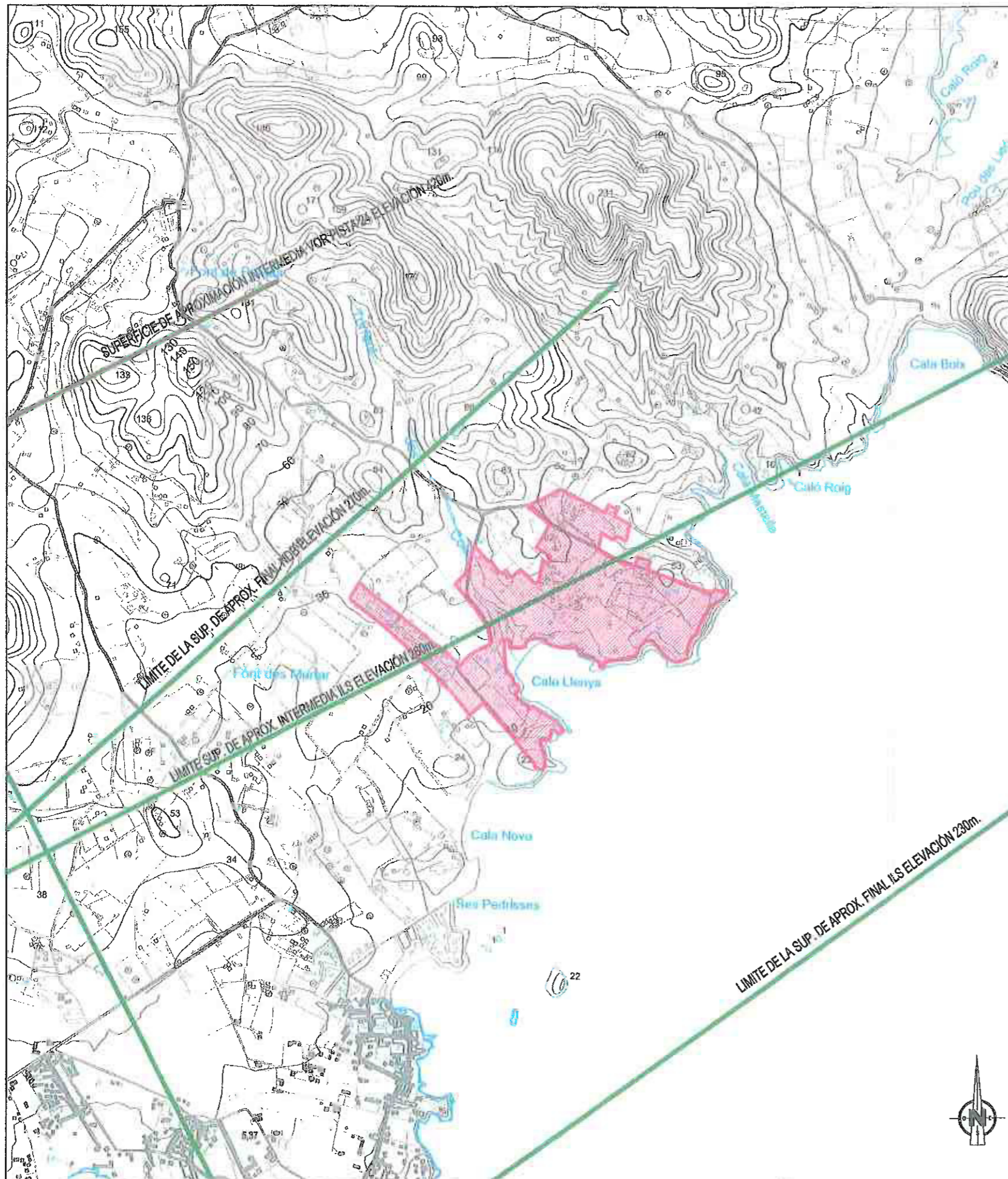
ESCALA: A1: 1/2.000 A3: 1/4.000
PLÀNOL: CLJ-1-03 ALTURES I CADASTRE

GENYER 2018 SERVEI TÈCNIC MUNICIPAL
MODIFICACIÓ NO 6 DE LES NNSS
ORDENACIÓ CALA LLENYA - LA JOYA
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Ditigència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació forma part de la Modificació nº 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament al Plé celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.



Catalina M. Cas Planells



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- COTA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES
- CURVA DE NIVEL
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
- ÁMBITO DE ESTUDIO



AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per al Ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.

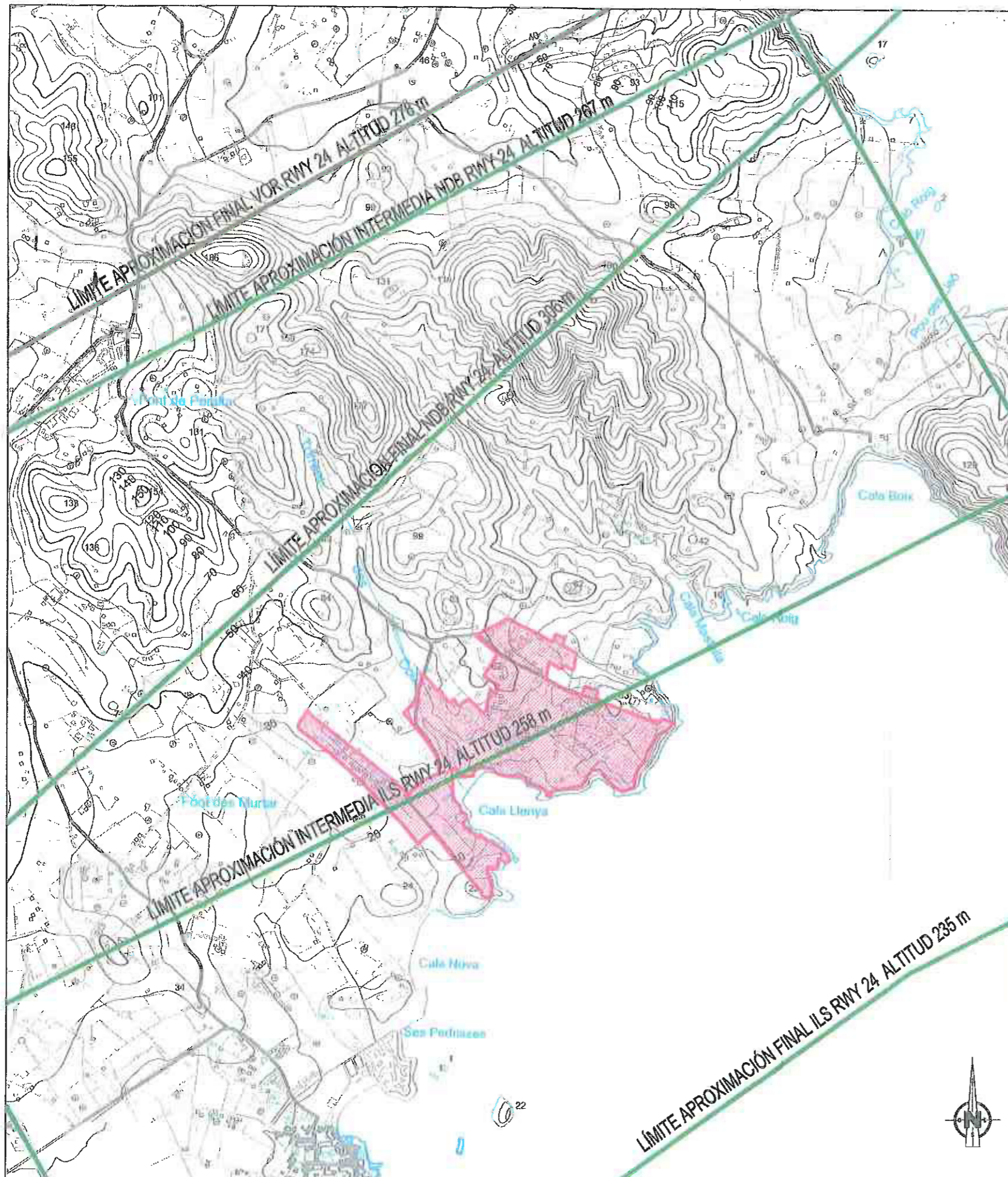
Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017



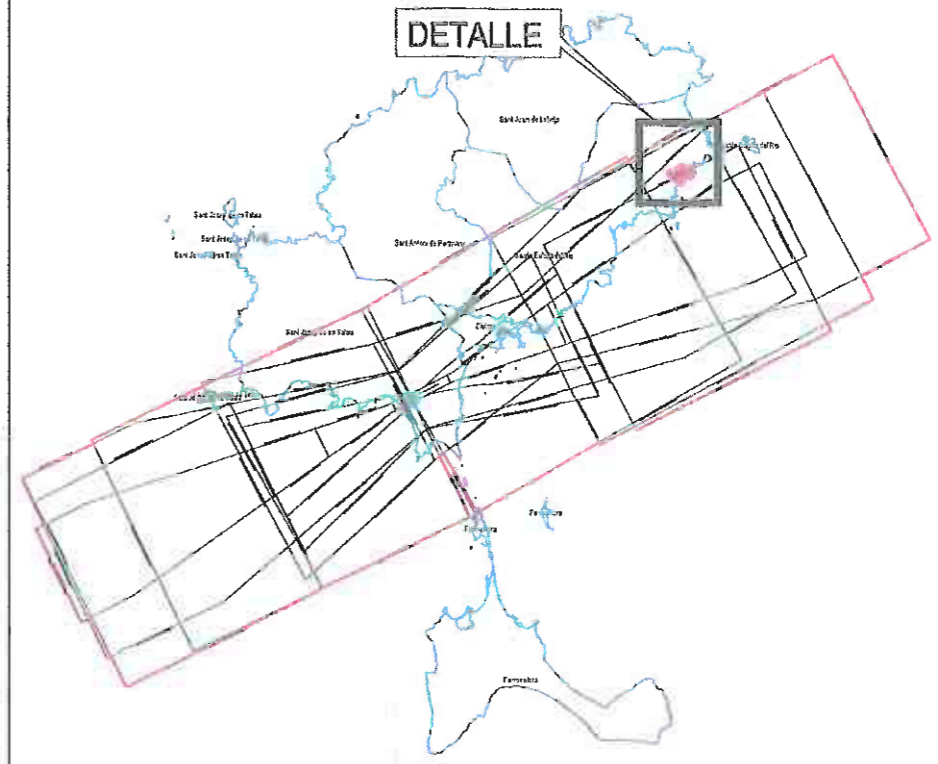
GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA






AEROPUERTO DE IBIZA			
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES REAL DECRETO 373/1996			
ESCALA 1:15.000	FECHA FEBRERO 2013	REF.	PLANO 1



VISTA GENERAL E 1:500.000



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

-  COTA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
-  ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES
-  CURVA DE NIVEL
-  LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
-  ÁMBITO DE ESTUDIO



AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligència que emet la Secretària per fer constar que la present documentació, forma part de la Modificació Puntual núm. 6 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada definitivament per al ple celebrat en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2017.
Santa Eulària des Riu, 22 de desembre de 2017



GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y REGULACIÓN AÉREA

AEROPUERTO DE IBIZA
PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES

ESCALA 1:15.000	FECHA FEBRERO 2013	REF.	PLANO 2
--------------------	-----------------------	------	------------